

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom
Được quản lý bởi
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương

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

Hà Nội, ngày **14** tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

1. Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)
2. Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (“TCRES”)
 - Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, Số 6 Phố Quang Trung, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội
 - Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
3. Nội dung thông tin công bố:
Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES) bán niên năm 2025
4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày **14**/08/2025 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.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



Người được ủy quyền CBTT 

Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG

QUỸ ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM BÁN NIÊN 2025

(Phụ lục 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ:

- a) Tên Quỹ, loại hình quỹ : Quỹ Đầu Tư Cổ Phiếu Bất động sản Techcom (TCRES), Quỹ mở
- b) Mục tiêu đầu tư của quỹ : Mục tiêu đầu tư của Quỹ là mang lại lợi nhuận dài hạn thông qua tăng trưởng vốn gốc và thu nhập trên cơ sở đánh giá, lựa chọn các tài sản có chất lượng tốt, phân bổ danh mục hợp lý và tối thiểu hóa các rủi ro cho Nhà Đầu tư.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Danh mục tham chiếu : Không áp dụng
- e) Chính sách phân chia lợi nhuận : Việc phân phối lợi nhuận hàng năm dựa trên đề xuất của Ban Đại diện Quỹ và được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua hoặc do Ban Đại diện Quỹ quyết định phù hợp với quy định tại Điều lệ Quỹ theo đề xuất của Công ty Quản lý Quỹ trên cơ sở báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán của Quỹ xác nhận khả năng có thể phân phối lợi nhuận.
- f) Số lượng chứng chỉ quỹ : 6.150.875,07 (thời điểm 30/06/2025)
- g) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 lần thứ hai tổ chức ngày 21/05/2025 đã nhất trí thông qua toàn bộ Điều lệ quỹ sửa đổi, bổ sung theo quy định pháp luật hiện hành có hiệu lực từ ngày 21/05/2025.

Thông tin chi tiết tham khảo tại nội dung tại Phụ lục 1

h) Nội dung nghị Quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 lần thứ hai tổ chức ngày 21/05/2025 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung nêu tại Phụ lục 1.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

a) Thông tin về danh mục đầu tư và giá trị tài sản ròng của quỹ:

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2025</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2023</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
Danh mục chứng khoán	90,02%	70,98%	82,69%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	9,98%	25,49%	12,79%
Tài sản khác	0,00%	3,53%	4,52%
	100%	100%	100%

Thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ:

	<i>Giai đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</i>	<i>Giai đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024</i>	<i>Giai đoạn từ 25/10/2022 đến ngày 30/06/2023</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	68.192.135.469	84.123.129.374	51.866.070.508
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	6.150.875,07	7.929.769,94	5.090.763,56
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	11.086,57	10.608,52	10.188,26
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.086,57	11.343,31	10.439,33
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.562,33	9.986,17	9.261,12
Thu nhập của Quỹ			
Trái tức được nhận/Cổ tức được nhận	459.580.000	812.313.600	368.000.000
Tiền lãi nhận được	7.256.849	14.947.807	391.354.325
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	2.724.314.350	2.908.408.315	(937.890.549)
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	3.276.346.250	(2.731.061.365)	2.547.133.549
Doanh thu khác			
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 (%)	3,41%	3,85%	4,42%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	342,80%	474,90%	444,25%

b) Chỉ tiêu lợi nhuận của Quỹ:

	<i>1 năm gần nhất 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	-0,20%	0,76%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	3,92%	6,81%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	4,51%	10,86%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	4,51%	3,92%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-6,12%	Không áp dụng

c) 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;

d) 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: 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.

Theo báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Quỹ đã được soát xét, tính đến kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (“NAV”)/1 đơn vị chứng chỉ Quỹ (“CCQ”) của Quỹ tăng 4,51% so với đầu kỳ báo cáo ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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 (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, 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 sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian năm (05) năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, 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 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:

So với đầu kỳ báo cáo ngày 30.06.2024, tại ngày 30.06.2025, Quỹ giảm đáng kể tỷ trọng đầu tư vào tiền gửi Ngân hàng (ở mức 9,98% so với mức 25,49% tại đầu kỳ) đồng thời tăng tỷ trọng đầu tư vào danh mục chứng khoán cơ cấu (ở mức 90,02% so với mức 70,98% tại đầu kỳ).

g) 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;

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

h) Đánh giá biến động của các thị trường:

Kinh tế vĩ mô

Kinh tế Việt Nam trong Quý II và 6 tháng đầu năm 2025 tiếp tục thể hiện đà tăng trưởng ấn tượng và toàn diện. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý II tăng gần 8% so với cùng kỳ năm trước, đẩy tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm lên 7,5%, mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2011-2025. Đà tăng trưởng này được dẫn dắt bởi sự phục hồi mạnh mẽ và đồng đều ở cả ba khu vực kinh tế, khẳng định các chính sách hỗ trợ sản xuất kinh doanh và kích cầu tiêu dùng của Chính phủ đang phát huy hiệu quả.

Khu vực công nghiệp và xây dựng tiếp tục là trụ cột chính của nền kinh tế khi tăng trưởng 8,3% trong 6 tháng đầu năm, đóng góp 42,2% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 6 tháng tăng 9,2%, trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 11,1%. Sự phục hồi của sản xuất, đặc biệt ở các ngành công nghiệp trọng điểm, không chỉ thúc đẩy hoạt động xuất khẩu mà còn tạo nền tảng vững chắc cho nhóm cổ phiếu ngành liên quan. Lĩnh vực xây dựng cũng ghi nhận mức tăng trưởng tốt nhờ việc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công. Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội 6 tháng đầu năm ước đạt 1.591,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ, tạo động lực cho các doanh nghiệp vật liệu xây dựng và hạ tầng.

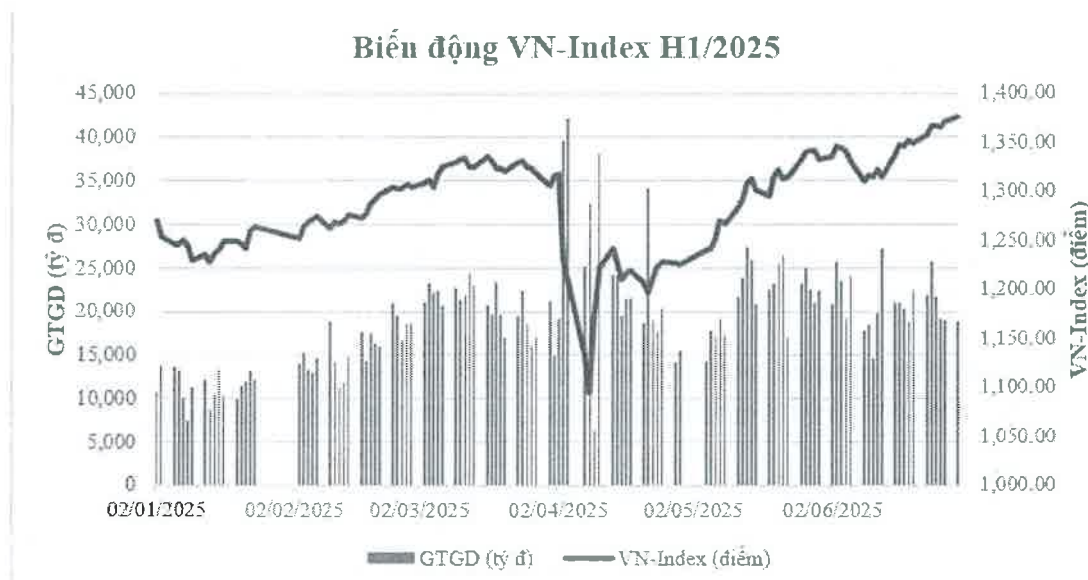
Hoạt động thương mại quốc tế là một điểm sáng nổi bật. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa 6 tháng đầu năm đạt 432,0 tỷ USD, tăng 16,1% so với cùng kỳ, với cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu ước tính 7,6 tỷ USD. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện tại Việt Nam trong 6 tháng đạt 11,7 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Những con số này phản ánh niềm tin của nhà đầu tư quốc tế và năng lực cạnh tranh ngày càng cao của hàng hóa Việt Nam, mang lại triển vọng tích cực cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực khu công nghiệp, logistics và sản xuất.

Khu vực dịch vụ ghi nhận sự bùng nổ mạnh mẽ với mức tăng trưởng 8,1% trong 6 tháng, cao nhất trong giai đoạn 2011-2025. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng đầu năm tăng 9,3% so với cùng kỳ. Ngành du lịch tiếp tục là động lực chính khi khách quốc tế đến Việt Nam 6 tháng đầu năm đạt hơn 10,7 triệu lượt người, tăng 20,7% so với cùng kỳ năm trước. Sự phục hồi mạnh mẽ của tiêu dùng nội địa và du lịch tạo đà tăng trưởng vững chắc cho các doanh nghiệp ngành bán lẻ, dịch vụ, vận tải và hàng không.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 6 tháng đầu năm 2025 tăng 3,3% so với cùng kỳ, nằm trong ngưỡng an toàn do Quốc hội đề ra, cho thấy sự ổn định của kinh tế vĩ mô. Tăng trưởng tín dụng tiếp tục được duy trì ở mức cao, đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh và đầu tư, góp phần củng cố đà phát triển của nhóm ngành ngân hàng và dịch vụ tài chính.

Thị trường chứng khoán

Diễn biến kinh tế vĩ mô tích cực đã tạo bệ đỡ vững chắc cho thị trường chứng khoán (TTCK) Việt Nam trong Quý II/2025. Mặc dù phải đối mặt với những biến động khó lường từ thị trường tài chính toàn cầu, VN-Index vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định, phản ánh kỳ vọng của nhà đầu tư vào tiềm năng của nền kinh tế.



Trong 6 tháng đầu năm, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 21.297 tỷ đồng/phần, tăng 1,4% so với bình quân năm 2024. Nhóm cổ phiếu ngành ngân hàng tiếp tục dẫn dắt thị trường nhờ kết quả kinh doanh khả quan và triển vọng tăng trưởng tín dụng cả năm được duy trì ở mức cao. Nhóm cổ phiếu công nghiệp và vật liệu xây dựng hưởng lợi trực tiếp từ việc đẩy mạnh đầu tư công và sự phục hồi của ngành sản xuất, chế tạo. Nhóm cổ phiếu bán lẻ, du lịch và hàng không ghi nhận sự tăng trưởng tích cực nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của tiêu dùng nội địa và hoạt động du lịch quốc tế. Ngoài ra, việc hệ thống giao dịch KRX chính thức đi vào vận hành từ ngày 05/05/2025 đã có tác động tích cực đến thanh khoản thị trường và tâm lý nhà đầu tư, đặc biệt là nhóm cổ phiếu ngành dịch vụ tài chính.

Trên thị trường trái phiếu, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường trái phiếu đạt 14.050 tỷ đồng/phần, tăng 19,0%, cho thấy đây vẫn là một kênh huy động vốn quan trọng cho nền kinh tế.

Triển vọng thị trường

Với những kết quả đạt được trong 6 tháng đầu năm, triển vọng TTCK Việt Nam năm 2025 được đánh giá là có triển vọng dựa trên các động lực tăng trưởng chính sau:

- **Tăng trưởng kinh tế ổn định và thanh khoản thị trường bền vững.** Mục tiêu tăng trưởng GDP 8% cho cả năm 2025 do Quốc hội đề ra tuy thách thức nhưng khả thi nhờ quyết tâm của Chính phủ trong việc cải cách và đổi mới môi trường đầu tư, sản xuất kinh doanh. Nền tảng kinh tế vĩ mô vững chắc này giúp các doanh nghiệp niềm yết duy trì đà tăng trưởng lợi nhuận, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để thị trường chứng khoán duy trì sự ổn định và thanh khoản cao, được hỗ trợ bởi dòng vốn ngoại tích cực và kỳ vọng nâng hạng thị trường trong năm 2025.

- **Nỗ lực nâng hạng thị trường và hoàn thiện khung pháp lý.** Chính phủ xác định năm 2025 là thời điểm then chốt để hoàn tất các tiêu chí nâng hạng từ thị trường cận biên lên mới nổi, với FTSE Russell dự kiến công bố quyết định vào tháng 9/2025. Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 68/2024/TT-BTC sửa đổi các điều lệ giao dịch chứng khoán, đồng thời hoàn thiện các quy định về giao dịch, thanh toán và bảo vệ nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là việc bãi bỏ yêu cầu ký quỹ 100% đối với nhà đầu tư tổ chức nước ngoài. Những bước tiến này được kỳ vọng sẽ thu hút dòng vốn ngoại, nâng cao vị thế và tính cạnh tranh của thị trường chứng khoán Việt Nam trong nửa cuối năm 2025.
- **Đẩy mạnh đầu tư công và phục hồi sản xuất.** Việc tăng tốc giải ngân vốn đầu tư công theo Thông tư 37/2025/TT-BTC cùng với hướng dẫn thủ tục đầu tư đặc biệt của Nghị định 19/2025/NĐ-CP đã tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án lớn, thúc đẩy phát triển các ngành xây dựng, vật liệu, bất động sản và logistics. Đồng thời, chiến lược dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu ("Trung Quốc +1") cùng sự gia tăng đơn hàng xuất khẩu đã củng cố sự phục hồi bền vững của ngành sản xuất, góp phần quan trọng vào tăng trưởng kinh tế năm 2025.
- **Hệ thống tài chính - ngân hàng lành mạnh.** Mục tiêu tăng trưởng tín dụng 16% cùng với các nỗ lực xử lý nợ xấu và cải thiện cơ chế cho vay sẽ giúp ngành ngân hàng duy trì hiệu quả hoạt động và thúc đẩy nền kinh tế.
- **Đẩy mạnh chuyển đổi số.** Việc ứng dụng công nghệ và cải cách hành chính sẽ giúp cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, tăng tính minh bạch và hiệu quả, từ đó thu hút thêm dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI).

Nhìn chung, triển vọng của thị trường chứng khoán Việt Nam 2025 là tương đối tích cực và đây cũng là bước khởi đầu cho một chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn 2025 - 2030. Sự cộng hưởng từ các yếu tố vĩ mô tích cực, nỗ lực cải cách từ Chính phủ và tiềm năng của doanh nghiệp dự đoán mở ra nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn, tạo tiền đề cho một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững trong dài hạn.

- Thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản:

	<i>Giải đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</i>	<i>Giải đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024</i>	<i>Giải đoạn từ 25/10/2022 đến ngày 30/06/2023</i>
Thu nhập của Quỹ			
Trái tức được nhận/Cổ tức được nhận	459.580.000	812.313.600	368.000.000
Tiền lãi nhận được	7.256.849	14.947.807	391.354.325
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	2.724.314.350	2.908.408.315	(937.890.549)
Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	3.276.346.250	(2.731.061.365)	2.547.133.549

i) 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.

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

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

m) Các thông tin khác (nếu có): Không có.

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

Trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025, Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất Động Sản Techcom 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, các văn bản pháp luật có liên quan, Điều lệ Quỹ 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, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.

Tuy nhiên, tại kỳ định giá ngày 11/03/2025 của Quỹ, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có phát sinh sai lệch, tỷ lệ tổng giá trị các hạng mục đầu tư lớn trong danh mục đầu tư của quỹ vượt 40% tổng giá trị tài sản của quỹ, chưa đáp ứng quy định tại điểm e khoản 4 điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020. Từ ngày định giá 12/03/2025, tỷ lệ đầu tư nêu trên của quỹ đã đảm bảo hạn mức tối đa 40% theo quy định tại điểm e Khoản 4 Điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC; và cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đã được điều chỉnh trong thời hạn được phép theo quy định tại khoản 6 Điều 24, khoản 6 Điều 35 Thông tư 98/2020/TT-BTC

Trong kỳ quỹ phát sinh giao dịch mã chứng khoán phái sinh 4111F7000 và VN30F2506. Tại thời điểm 30/06/2025, quỹ không nắm giữ vị thế nào. Theo quy định của Điều lệ Quỹ và Thông tư 98/2020/TT-BTC, Quỹ được đầu tư chứng khoán phái sinh nhằm mục tiêu phòng ngừa rủi ro cho danh mục mà Quỹ đang nắm giữ. Tuy nhiên, các giao dịch phái sinh của quỹ trong kỳ chỉ phòng ngừa một phần rủi ro cho danh mục Quỹ đang nắm giữ.

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

Công ty quản lý quỹ phải lập báo cáo đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bởi các tổ chức khác (bên nhận ủy quyền), như dịch vụ đại lý chuyển nhượng, dịch vụ quản trị quỹ, dịch vụ xác định giá trị tài sản ròng... với các nội dung sau:

A. Dịch vụ Đại lý chuyển nhượng

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

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>	<i>Từ ngày 25/10/2022 đến 30/06/2023</i>
Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (1)	79.200.000	79.200.000	99.440.000
Tổng chi phí hoạt động (2)	912.146.567	1.011.562.934	1.078.599.276
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	8,68%	7,83%	9,22%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	5.287.924.499	(389.442.431)	954.187.846
% Lợi nhuận = (1)/(3)	1,50%	-20,34%	10,42%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	6.467.497.449	1.004.608.357	2.368.597.325
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	1,22%	7,88%	4,20%

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

c) Tổng chi phí các hoạt động ủy quyền phải trả cho bên nhận ủy quyền (trường hợp bên nhận ủy quyền cung cấp nhiều dịch vụ cho công ty quản lý quỹ):

Không áp dụng do bên nhận ủy quyền chỉ cung cấp dịch vụ đại lý chuyển nhượng cho Quỹ.

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 Đại lý chuyển nhượng được ủy quyền cho Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Theo đánh giá của chúng tôi, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam 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 VSDC nhận ủy quyền cho Quỹ TCRES được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

B. Dịch vụ Lưu ký, giám sát và Quản trị Quỹ

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

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>	<i>Từ ngày 25/10/2022 đến 30/06/2023</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	323.715.632	354.934.294	419.844.496
Tổng chi phí hoạt động (2)	912.146.567	1.011.562.934	1.078.599.276
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	35,49%	35,09%	38,92%
			-
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	5.287.924.499	(389.442.431)	954.187.846
% Lợi nhuận = (1)/(3)	6,12%	-91,14%	44,00%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	6.467.497.449	1.004.608.357	2.368.597.325
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	5,01%	35,33%	17,73%

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

c) Tổng chi phí các hoạt động ủy quyền phải trả cho bên nhận ủy quyền (trường hợp bên nhận ủy quyền cung cấp nhiều dịch vụ cho công ty quản lý quỹ):

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024</i>	<i>Từ ngày 25/10/2022 đến 30/06/2023</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	323.715.632	354.934.294	419.844.496
Phí dịch vụ lưu ký - bảo quản tài sản	120.000.000	120.000.000	160.000.000
Phí dịch vụ lưu ký - giao dịch chứng khoán	71.448.879	102.735.311	82.633.239
Phí dịch vụ giám sát	33.000.000	33.000.000	44.000.000
Phí dịch vụ quản trị Quỹ mở	99.000.000	99.000.000	132.000.000
Chi phí khác	266.753	198.983	1.576.495

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 Ngân hàng nhận ủy quyền cho Quỹ TCRES 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

PHỤ LỤC I

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2024 LẦN THỨ HAI QUỸ ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM (TCRES)

- 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 số 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES);
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 lần thứ hai của Quỹ TCRES ngày 21/05/2025.

QUYẾT NGHỊ

Đại hội đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 4:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2025 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 6:

Thông qua Kế hoạch hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2025 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2025:

STT	Loại chi phí	Ngân sách năm 2025 (VNĐ)
I	Thù lao Ban Đại diện	180.000.000
II	Chi phí đi lại và khách sạn	32.500.000
1	Chi phí vé máy bay	3.000.000
2	Chi phí khách sạn	19.500.000
3	Chi phí phòng họp	10.000.000
III	Các chi phí khác liên quan đến cuộc họp Ban Đại diện	2.500.000
	Tổng cộng	215.000.000

Điều 7:

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 31/12/2025.

Điều 8:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2024 lần thứ hai thông qua nội dung ủy quyền cho Ban Đại diện Quỹ quyết định:

- Quyết định mức Giá dịch vụ Quản lý trong mức tối đa là 1,2%/NAV/năm.
- Hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản Lý sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên trang website.
- Trường hợp thay đổi Giá dịch vụ Quản lý vượt mức tối đa nêu trên sẽ phải được Đại Hội Nhà Đầu Tư phê duyệt

Điều 9:

Thông qua các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- Cập nhật địa chỉ của Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương**
Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Cập nhật nội dung nêu tại phần CƠ SỞ PHÁP LÝ**
 - 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 số 03/2022/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.
 - 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 từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
 - Luật số 56/2024/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước,

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

- 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;
- Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 83/2024/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn cơ chế, chính sách về giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán do nhà nước định giá áp dụng tại Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con, Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam
- Thông tư số 102/2021/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán Việt Nam;
- 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 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- 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 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;
- Thông tư số 119/2020/TT-BTC quy định hoạt động đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán;
- Thông tư số 120/2020/TT-BTC quy định giao dịch cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch và chứng chỉ quỹ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng quyền có bảo đảm niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán;
- Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Thông tư 198/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng cho Quỹ mở;
- Thông tư số 197/2015/TT-BTC ngày 03 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về hành nghề chứng khoán;

Các văn bản pháp lý liên quan khác.

3. **Bổ sung nội dung nêu tại phần CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ NGUYÊN TẮC GIẢI THÍCH**

“ Ngày định giá” Là ngày mà Công ty Quản Lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ theo quy định tại Luật chứng khoán và Điều lệ Quỹ. Đối với kỳ định giá hàng tháng, ngày định giá là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo.

4. **Cập nhật nội dung nêu tại Điều 10. Hạn mức đầu tư**

10.1. Danh mục đầu tư của quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ quỹ và công bố tại Bản cáo bạch. Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải bảo đảm tuân thủ các hạn mức đầu tư sau:

5. Cập nhật nội dung nêu tại Điều 40. Trách nhiệm của Tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan
40.2. Phạm vi hoạt động, chức năng, nhiệm vụ của các bên nhận ủy quyền

a) Đối với dịch vụ quản trị quỹ đầu tư:

- Ghi nhận kế toán các giao dịch của quỹ: ghi nhận biến động phản ánh dòng tiền ra, vào quỹ;
- Lập báo cáo tài chính quỹ; phối hợp, hỗ trợ tổ chức kiểm toán của quỹ trong việc thực hiện kiểm toán cho quỹ;
- Xác định giá trị tài sản ròng của quỹ, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật và tại Điều lệ quỹ.

6. Sửa đổi khoản 2 đến khoản 5 tại Điều 54. Quy trình định giá tài sản Quỹ

54.2 Tại ngày Ngày Định Giá cho mục đích giao dịch chứng chỉ Quỹ

- Công ty Quản Lý Quỹ và Ngân Hàng Giám Sát xác nhận NAV và NAV trên một Chứng chỉ quỹ được tính tại Ngày Định Giá.

- Công Ty Quản Lý Quỹ công bố NAV trên một Đơn Vị Quỹ được tính tại ngày làm việc liền sau Ngày Định Giá.

54.3 Trong ngày giao dịch Chứng Chỉ Quỹ:

Tổ chức cung cấp dịch vụ Đại Lý Chuyển Nhượng tính toán kết quả giao dịch Chứng Chỉ Quỹ của Nhà Đầu Tư.

54.4 Trong ngày giao dịch Chứng Chỉ Quỹ nhưng không quá ngày giao dịch chứng chỉ quỹ tiếp theo:

Tổ chức cung cấp dịch vụ Đại Lý Chuyển Nhượng sẽ cập nhật đầy đủ thông tin về sở hữu sau giao dịch của Nhà Đầu Tư tại Sổ Đăng Ký và cung cấp thông tin cho Đại Lý Phân Phối để gửi bản xác nhận giao dịch cho Nhà Đầu Tư.

54.5 Trong thời gian năm (05) Ngày Làm Việc sau ngày giao dịch Chứng Chỉ Quỹ:

Công ty Quản lý Quỹ sẽ chuyển tiền mua lại Chứng Chỉ Quỹ theo đăng ký thông tin tài khoản của Nhà Đầu Tư. Chi tiết ngày thanh toán tiền mua lại chứng chỉ quỹ sẽ được Công ty Quản Lý Quỹ công bố trên trang thông tin điện tử (website) theo từng thời kỳ.

7. Bổ sung tại Khoản 2 Điều 57. Giá dịch vụ quản lý quỹ, giá dịch vụ lưu ký, giám sát

Giá dịch vụ lưu ký trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

8. Bổ sung tại Điều 61. Phân chia lợi tức

61.8. Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ

Trong trường hợp Quỹ bị thua lỗ, Nhà Đầu tư có thể thực hiện bán lại Chứng chỉ Quỹ cho Quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ về giao dịch chứng chỉ Quỹ

9. Cập nhật các nội dung liên quan tới Chứng minh nhân dân (CMND) thay bằng Căn cước công dân (CCCD).

Điều 10:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.