

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

BÁO CÁO QUÝ II/2024



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 21

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.

1.5 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 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 22/04/2024.

Thông tin chi tiết tham khảo tại nội dung tại Phụ lục 1(*).

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung nêu tại Phụ lục 1(*).

(*) Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	88,91%	89,10%	75,56%
Tiền gửi ngân hàng	10,07%	3,65%	24,11%
Tài sản khác	1,02%	7,26%	0,33%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2024, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo

Quỹ không phân phối lợi nhuận trong kỳ.

2.3 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	44.888.942.671	45.310.238.651	50.082.514.355
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)	8.977,78	9.062,04	10.016,50
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.070,45	9.264,35	13.254,69
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.755,14	8.699,45	9.893,23

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.800,00	6.940,00	9.380,00
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.370,00	7.190,00	20.599,13
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.850,00	6.380,00	8.640,00
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	-9,92%	2,93%	-24,43%
Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-8,64%	0,83%	-15,25%
Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-1,28%	2,10%	-9,18%
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 (%)	4,69%	4,51%	2,92%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	516,83%	526,02%	104,40%

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	-0,93%	-0,93%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-28,84% (*)	-10,72%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-18,92% (*)	-4,11%
Từ khi thành lập	16,63%	0,67%

*) 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

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm	-0,93%	-9,53%	-20,60%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 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.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/06/2024 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -0,93 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2023.

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 đắc 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:

- 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, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, 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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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.

3.4 **Mô tả thị trường trong kỳ**

Về tổng thể trong 6 tháng đầu năm 2024, thị trường Bất động sản dù còn nhiều khó khăn và mức phục hồi không đồng đều trên các phân khúc, nhưng bắt đầu ghi nhận những động thái tích cực hơn. Trong đó, tất cả loại hình bất động sản đều có sự cải thiện của nguồn cung mới. Những chính sách tích cực của Chính phủ Việt Nam dự báo sẽ thúc đẩy sự phục hồi và tăng trưởng bền vững của bất động sản.

Thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực công nghệ cao

Vào tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua nghị quyết, mở đường cho Chính phủ ban hành nghị định thành lập quỹ chuyên hỗ trợ đầu tư vào các doanh nghiệp công nghệ cao, đặc biệt là ngành bán dẫn. Nghị định này dự kiến sẽ được công bố chính thức vào giữa năm 2024, thể hiện động thái chiến lược nhằm tạo môi trường thuận lợi và thúc đẩy đầu tư vào công nghệ cao.

Đồng thời, việc cải thiện và đồng bộ hóa cơ sở hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến đường cao tốc và sân bay quốc tế, đóng vai trò quan trọng trong việc môi trường thuận lợi cho các ngành công nghiệp và công nghệ cao đang phát triển.

Chiến lược quốc gia về phát triển kinh tế số và xã hội số đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đặt nền tảng vững chắc cho lĩnh vực kinh tế số tại Việt Nam. Ba trụ cột then chốt sẽ thúc đẩy quá trình chuyển đổi, bao gồm quản trị số, khai thác chiến dữ liệu số để tạo ra giá trị kinh tế và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu của kinh tế số.

Trong bối cảnh đầu tư toàn cầu, kỳ vọng bức tranh đầu tư bất động sản sẽ khởi sắc vào năm 2024. Tại Việt Nam, sự hỗ trợ từ Chính phủ có thể tạo điều kiện cải thiện thị trường bất động sản trong năm tới.

Các chính sách khuyến khích đầu tư công nghệ cao đang tạo ra nhu cầu đáng kể về bất động sản công nghiệp

Các doanh nghiệp công nghệ cao, với quy mô sản xuất lớn và nhu cầu không gian nhà kho, nhà xưởng rộng rãi, tìm kiếm cơ sở vật chất đáp ứng tiêu chuẩn môi trường, đồng thời cung cấp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Ưu đãi thuế, chính sách đất đai và thủ tục hành chính được đơn giản hóa đã thu hút các nhà đầu tư công nghệ cao đến Việt Nam, đặc biệt là các tập đoàn nổi tiếng từ Mỹ, Hàn Quốc và Nhật Bản.

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng, các nhà phát triển đã tăng cường đầu tư vào các dự án bất động sản công nghiệp, đặc biệt tại các khu vực có nhiều tiềm năng thu hút đầu tư công nghệ cao như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang và Thái Nguyên.

Sự gia tăng các doanh nghiệp sản xuất nước ngoài và các công ty công nghệ thông tin thúc đẩy nhu cầu về văn phòng chất lượng cao

Nhu cầu sẽ đặc biệt tập trung ở những khu vực có cơ sở hạ tầng giao thông, tiện ích đồng

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

bộ và gần các khu công nghiệp, công nghệ cao. Thị trường văn phòng Việt Nam đã đi ngược lại xu hướng toàn cầu và duy trì tỷ lệ lấp đầy cao với mức tăng trưởng giá thuê ổn định. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội luôn ở mức trên 80%.

Nhu cầu văn phòng tại các khu vực ngoài trung tâm cũng tăng: Các doanh nghiệp nước ngoài và công ty công nghệ thường tìm kiếm văn phòng ngoại thành, nơi có giá thuê thấp hơn nhưng di chuyển thuận tiện tới các khu công nghiệp và khu công nghệ cao.

Tác động tích cực từ các Luật mới có hiệu lực trong năm 2024

Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng sẽ có hiệu lực trong năm 2024, thể hiện sự quyết tâm trong việc ban hành các chính sách để tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp và người dân, vì mục tiêu hỗ trợ các doanh nghiệp và người dân tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện để các dự án được triển khai, thúc đẩy dòng vốn, làm minh bạch hoá, phát triển lành mạnh và bền vững thị trường bất động sản. Đặc biệt, với việc luật sẽ ban hành quy định người Việt Nam ở nước ngoài được mua nhà, đất ở Việt Nam, chắc chắn sẽ có một lượng tiền lớn đổ vào kích thích thị trường trở lại.

Sự phục hồi bền vững của ngành du lịch tại Việt Nam sẽ tác động đáng kể đến phân khúc bất động sản khách sạn và nghỉ dưỡng

Chính phủ đang tập trung hỗ trợ ngành du lịch thông qua việc đưa ra các chính sách ưu đãi về thuế và khuyến khích đầu tư vào cơ sở hạ tầng nhằm thu hút du khách từ trong và ngoài nước. Từ tháng 8 năm 2023, công dân từ mọi quốc gia được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần, có thể xin visa điện tử và gia hạn thời gian lưu trú lên đến 90 ngày. Chỉ thị số 08/CT-TTg gần đây, Thủ tướng tiếp tục chỉ đạo các cơ quan có liên quan nghiên cứu và đề xuất các chính sách ưu đãi về xuất cảnh, nhập cảnh, mở rộng diện miễn thị thực một chiều, và thử nghiệm cấp thị thực tại cửa khẩu.

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 (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	2,16%	-10,23%	-10,40%	29,86%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-3,09%	-19,93%	-8,53%	-4,07%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-0,93%	-28,84% (*)	-18,92% (*)	16,63%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-0,93%	-10,72%	-4,11%	0,67%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	2,57%	-30,37%	-13,06%	-14,02%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-2,02%	-39,82%	-15,00%	-32,00%

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

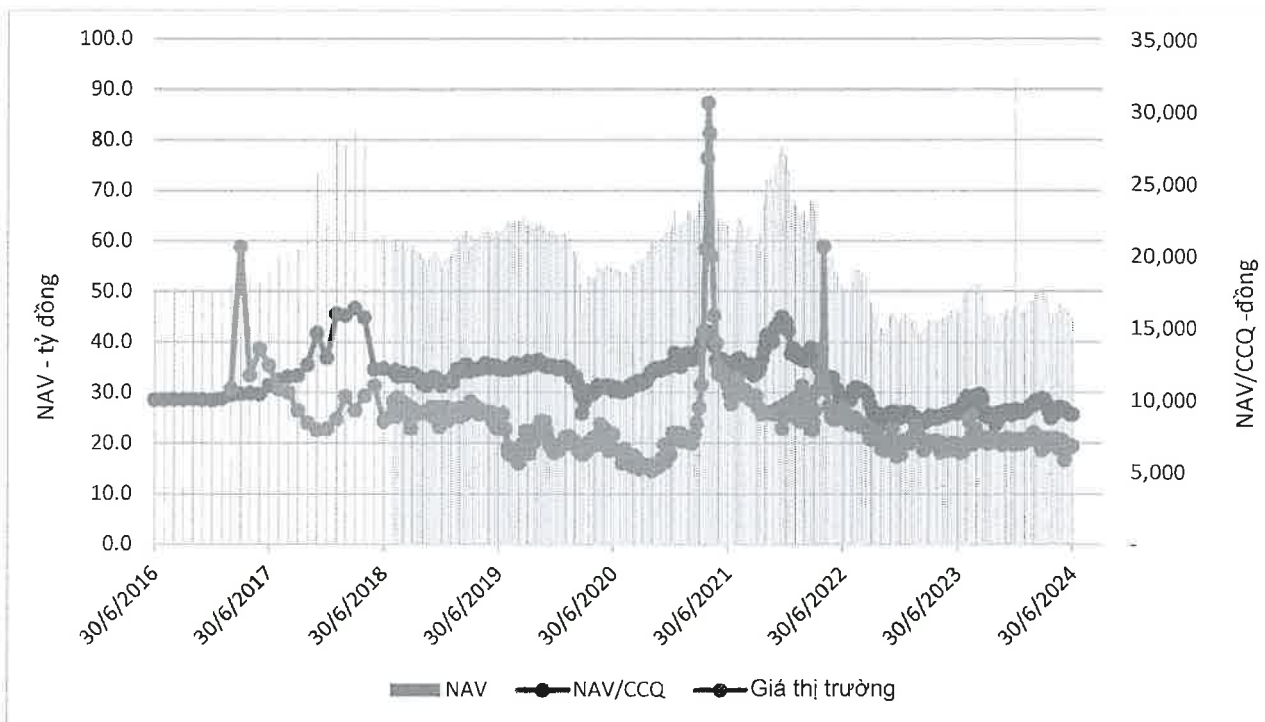
- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	44.888.942.671	45.310.238.651	-0,93%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	8.977,78	9.062,04	-0,93%

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	334	236.659	4,73%
Từ 5.000 đến 10.000	16	112.500	2,25%
Từ 10.000 đến 500.000	18	410.291	8,21%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	369	5.000.000	100%

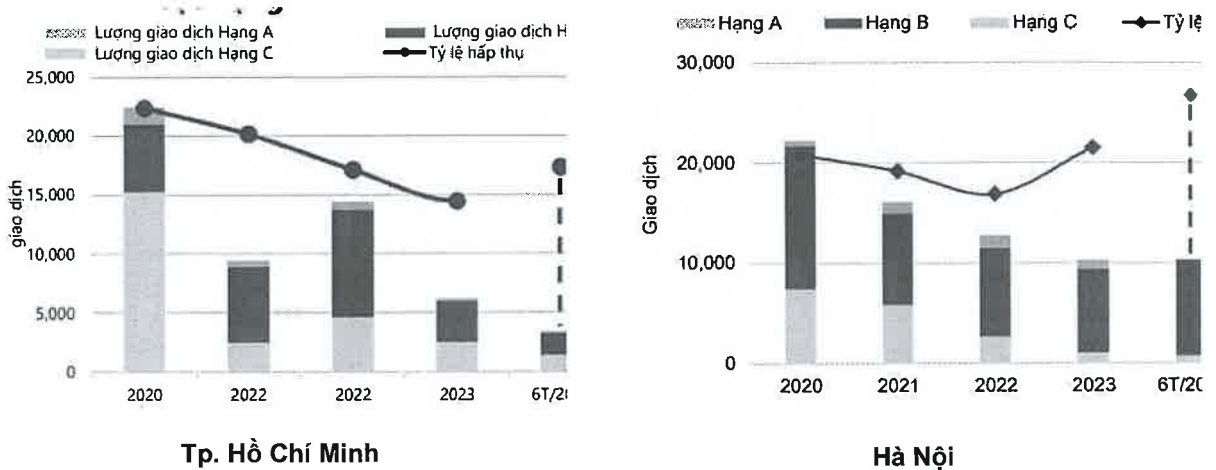
5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung và thanh khoản tại thị trường Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh đã phục hồi trong Q2/2024, dự kiến tăng trưởng tốt trong năm 2024 và ghi nhận các hoạt động mở bán sôi động với tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức tốt

5.1. Triển vọng thị trường Chung cư

Tại Tp. Hồ Chí Minh, nguồn cung sơ cấp trong 6T/2024 duy trì ổn định theo năm ở mức 6.690 căn, trong đó Hạng B chiếm 56% thị phần, tiếp theo là Hạng C (40% thị phần) và Hạng A (4% thị phần). Nguồn cung sơ cấp chủ yếu tập trung ở phía Đông (TP. Thủ Đức) với 57% thị phần và phía Tây (Bình Tân, Bình Chánh) với 29% thị phần. Tại Hà Nội, nguồn cung mới trong Q2/2024 giảm 34% theo quý và 25% theo năm với 2.697 căn. Các giai đoạn tiếp theo của 7 dự án hiện tại đã cung cấp 2.637 căn tương đương 98% thị phần, 2% còn lại đến từ The Gloria by Silk Path. Nguồn cung sơ cấp với 10.317 căn giảm 20% theo quý và 49% theo năm.

Tình hình hoạt động BĐS Chung Cư



Nguồn: Savills, Q2/2024

Đến năm 2026, dự kiến sẽ có khoảng 36.300 căn hộ được tung ra thị trường TP. Hồ Chí Minh, trong đó TP. Thủ Đức chiếm 50% thị phần, Quận 7 chiếm 12% và Bình Tân chiếm 8%. Tại Hà Nội, trong nửa cuối năm 2024, 8 đợt mở bán mới cùng với các giai đoạn tiếp theo của 2 dự án sẽ cung cấp 13.460 căn hộ Hạng B. Sẽ không có nguồn cung mới cho phân khúc Hạng A và Hạng C. Khu vực Nam Từ Liêm, Hà Đông và Gia Lâm sẽ chiếm 93% thị phần. Từ năm 2025 trở đi, gần 100.000 căn hộ từ 105 dự án sẽ được tung ra thị trường. Các dự án lớn trong tương lai bao gồm Vinhomes Cổ Loa (385 ha), Thành phố thông minh Bắc Hà Nội (272 ha) và Vinhomes Wonder Park (133 ha), sẽ đóng góp 40% vào nguồn cung tương lai.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

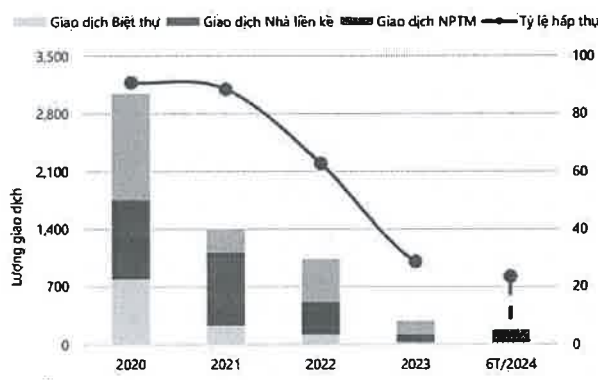
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất

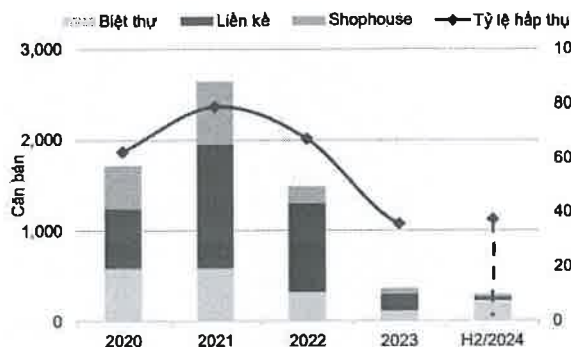
Trong quý 2 năm 2024, TP. Hồ Chí Minh tiếp tục đối mặt với nguồn cung mới hạn chế do quỹ đất khan hiếm, thủ tục pháp lý phức tạp và tâm lý thận trọng từ các chủ đầu tư. Nguồn cung mới duy nhất trong quý này đến từ đợt mở bán của dự án The Sholi Bình Tân với chỉ 10 căn nhà phố thương mại, giảm 75% so với quý trước và 97% so với cùng kỳ năm ngoái. Hoạt động giao dịch trong quý 2 cũng chững lại với chỉ 72 giao dịch, giảm 36% so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do hàng sơ cấp có giá cao, sự cạnh tranh từ thị trường thứ cấp và các sản phẩm giá phải chăng ở các tỉnh lân cận. Các sản phẩm trên 30 tỷ đồng gặp khó khăn với chỉ 6% được hấp thụ. Trong khi đó, nhà liền kề có tỷ lệ hấp thụ cao nhất ở mức 31%, nhờ vào nhu cầu thực tế và giá cả cạnh tranh.

Tại Hà Nội, nguồn cung mới trong quý 2 năm 2024 đạt 128 căn, tăng 38% so với quý trước nhưng giảm 2% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung này đến từ hai dự án hiện hữu ở Hà Đông: An Quý Villa với 54 căn biệt thự và Solasta Mansion với 51 căn biệt thự. Thêm vào đó, dự án An Lạc Green Symphony ở Hoài Đức cung cấp 12 căn liền kề mới và Him Lam Thường Tín có 11 căn shophouse mới. Số lượng giao dịch trong quý 2 giảm 40% so với quý trước nhưng tăng 5% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 111 căn, với tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 18%. Tỷ lệ hấp thụ của nguồn cung mới đạt 48%, giảm 15 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái.

Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

Theo báo cáo của Savills, đến cuối năm 2024, Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 2.951 căn hộ từ 13 dự án mới. Khu vực Đông Anh chiếm tỷ trọng lớn nhất với 34% nguồn cung tương lai nhờ một đại dự án, tiếp theo là Hà Đông với 19% và Hoài Đức với 16%. Tại TP. Hồ Chí Minh, đến năm 2026, nguồn cung tương lai dự kiến sẽ đạt 4.663 căn hộ, tập trung chủ yếu ở các khu vực Quận 2, Bình Chánh và Nhà Bè.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

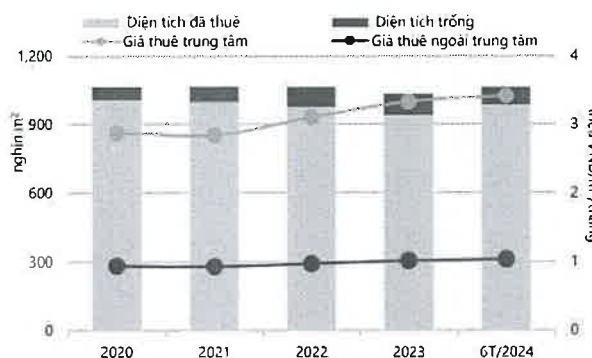
5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

Giá thuê đã lấy đà tăng

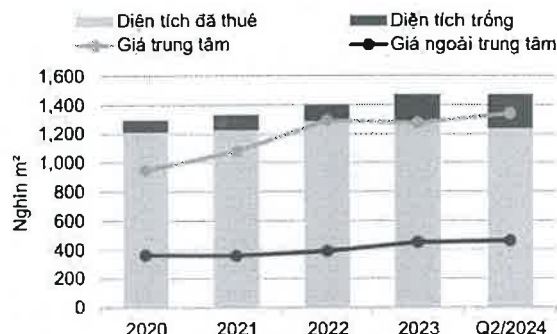
Tại TP. Hồ Chí Minh, công suất thuê đạt 94% trong quý 2/2024, tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Công suất thuê tại khu vực trung tâm và khu vực nội thành đều tăng 1 điểm phần trăm theo quý. Giá thuê tầng trệt đạt 1,3 triệu VNĐ/m²/tháng, ổn định so với quý trước và tăng 3% so với cùng kỳ năm trước nhờ 20% tổng nguồn cung tại TP.HCM có giá thuê tăng do các chủ đầu tư đã ngừng các chính sách ưu đãi.

Tại Hà Nội, giá thuê gộp tầng trệt tăng 2% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giá thuê được cải thiện tại các trung tâm bách hóa, đạt 2,0 triệu VNĐ/m²/tháng, và tại các trung tâm mua sắm, đạt 1,3 triệu VNĐ/m²/tháng. Tại khu trung tâm, giá thuê là 3,4 triệu VNĐ/m²/tháng. Công suất thuê giảm 3 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt mức 84%. Khối đế bán lẻ chứng kiến mức tăng 7 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, trong khi các trung tâm mua sắm giảm 4 điểm phần trăm. Công suất thuê tại các trung tâm bách hóa vẫn ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

5.4. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản văn phòng

BDS văn phòng tiếp tục tăng trưởng

Trong quý 2 năm 2024, tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung tăng 2% theo quý và 10% theo năm, đạt 2,8 triệu m² diện tích cho thuê thuần (NLA) từ 386 dự án. Nguồn cung mới với 52.512 m² NLA từ ba dự án mới ở khu vực ngoài trung tâm tiếp tục thúc đẩy sự phát triển cân bằng và bền vững trên toàn thành phố. Giá thuê trung bình tăng 2% theo quý và 8% theo năm, đạt 815.000 VNĐ/m²/tháng. Công suất thuê đạt 89%, giảm 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm, chủ yếu do nguồn cung mới có công suất thấp.

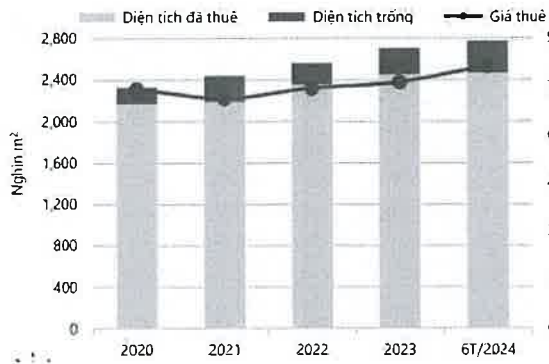
Tại Hà Nội, nguồn cung đạt 2,13 triệu m² sản trong quý 2 năm 2024, ổn định theo quý và theo năm. Phân khúc hạng B có nguồn cung lớn nhất, chiếm 48% thị phần, tương đương 1,03 triệu m² sản. Giá thuê gộp đạt 534.000 VNĐ/m²/tháng, tăng 1% theo quý và ổn định theo năm. Giá thuê hạng A đạt 876.000 VNĐ/m²/tháng, tăng 2% theo quý và theo năm. Giá thuê hạng B đạt 452.000 VNĐ/m²/tháng, tăng 2% theo quý và theo năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

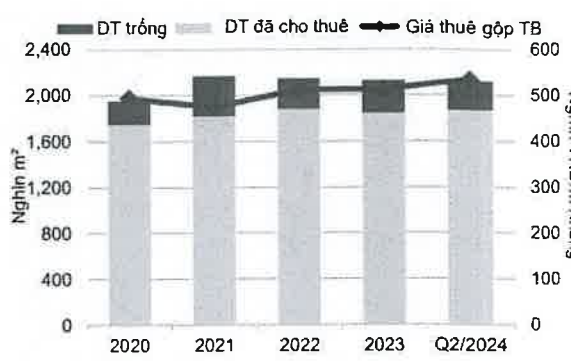
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

VNĐ/m²/tháng, tăng 1% theo quý nhưng giảm 3% theo năm. Giá thuê hạng C cũng tăng 1% theo quý nhưng giảm 1% theo năm, đạt 322.000 VNĐ/m²/tháng.

Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Tp. Hồ Chí Minh



Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q2/2024

Nguồn cung dồi dào tại Hà Nội nhưng hạn chế tại Tp. Hồ Chí Minh

Đến năm 2026, dự kiến Hà Nội sẽ có thêm 480.723 m² sàn từ 19 dự án. Trong đó, văn phòng hạng A chiếm 75% thị phần với 14 dự án, và 60% nguồn cung hạng A sẽ tập trung ở khu vực phía Tây. Văn phòng hạng B sẽ đóng góp 24% nguồn cung tương lai từ bốn dự án. Từ năm 2025 trở đi, khu đô thị mới Tây Hồ Tây dự kiến sẽ có 450.724 m² sàn, với tất cả các dự án trong khu vực này đều thuộc hạng A.

Trong khi đó, tại TP.HCM, thị trường sẽ không có nguồn cung mới hạng A tại khu vực trung tâm trong năm 2024. Điều này sẽ khiến giá thuê văn phòng hạng A hiện hữu, đặc biệt tại khu vực trung tâm, tiếp tục tăng. Ngược lại, các dự án hạng B đang trong giai đoạn hoàn thiện đều nằm tại khu vực ngoài trung tâm, dự kiến sẽ khiến giá thuê văn phòng hạng B trung bình tại TP.HCM không có nhiều biến động.

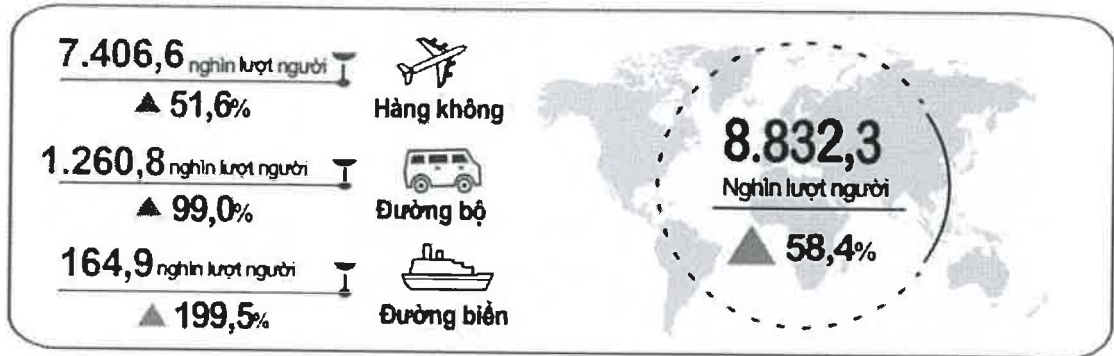
5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

Lượng khách quốc tế và nội địa đã phục hồi đáng kể

Tính chung 6 tháng đầu năm 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 8,8 triệu lượt người, tăng 4,1% so với cùng kỳ năm 2019 khi chưa xảy ra đại dịch. Riêng trong tháng 6/2024, lượng khách quốc tế là khoảng 1,25 triệu lượt người, tăng 28,1% so với cùng kỳ năm trước, nhưng giảm 10% so với tháng 5 năm nay. Đáng chú ý, trong 6 tháng đầu năm, Hàn Quốc vẫn là thị trường gửi khách đến Việt Nam lớn nhất với 2,28 triệu lượt người. Trung Quốc đứng thứ hai với gần 1,9 triệu lượt. Các thị trường trong top 10 còn lại có: Đài Loan, Nhật Bản, Mỹ, Australia, Ấn Độ, Malaysia, Campuchia.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Khách quốc tế đến Việt Nam 6 tháng đầu năm 2024



Phân theo vùng lãnh thổ (Nghìn lượt người)

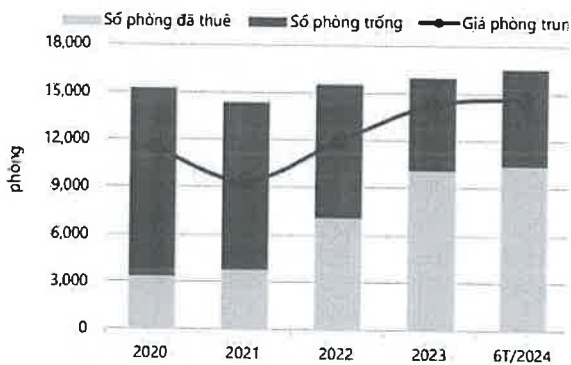


Nguồn: Tổng cục thống kê

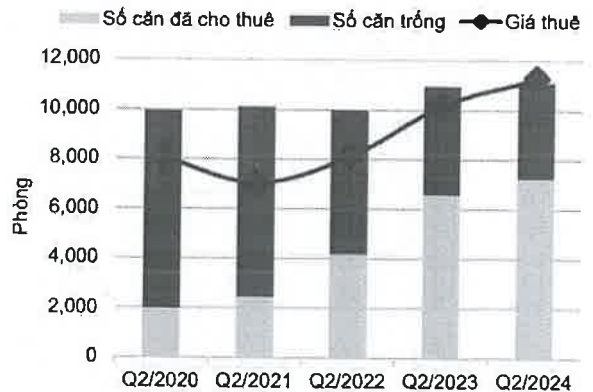
Giá thuê phòng tăng nhẹ

Giá thuê phòng trong 6T/2024 cải thiện nhẹ; thị trường Tp.HCM đã cải thiện dần sau đại dịch nhờ sự trở lại của khách du lịch. Tuy nhiên, những thách thức vẫn còn do nguồn cung khách sạn lớn cùng sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên các nền tảng đặt phòng trực tuyến của các loại hình lưu trú không được xếp hạng trong khi các thị trường khách quốc tế chính vẫn chưa phục hồi hoàn toàn. Nhu cầu trong nửa đầu năm tăng do lượng khách quốc tế tăng 38% và khách nội địa tăng 4%, giúp số phòng được thuê tăng 4% giá phòng trung bình tăng 2% theo năm so với cùng kỳ 2023. Trong khi đó, tại Tp. Hà Nội, công suất thuê Q2/2024 đạt 67%, tăng 2 điểm % theo quý và 3 điểm % theo năm. Giá thuê trung bình giảm 7% theo quý nhưng tăng 11% theo năm. Giá thuê trung bình các dự án 4 sao và 5 sao góp phần vào xu hướng này với mức giảm 6 điểm % theo quý và tăng 9 điểm % theo năm.

Tình hình hoạt động Khách sạn Tp.HCM Q2/2024



Tình hình hoạt động Khách sạn Hà Nội Q2/2024



Nguồn: Savills, Q2/2024

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Triển vọng phục hồi hoàn toàn vào năm 2024

Năm 2024, Sở Du lịch Tp.HCM đặt mục tiêu đón 6 triệu khách quốc tế và 38 triệu khách nội. Doanh thu du lịch được kì vọng đạt mức 190 nghìn tỷ VNĐ. Việc hoàn thành nhà ga hành khách mới T3 tại Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, dự kiến vào Q2/2025, sẽ giải quyết tình trạng quá tải hiện tại và phục vụ lượng khách ngày càng tăng cao.

Trong 2024-2026, tại Hà Nội dự kiến có 13 dự án với 2,746 phòng đi vào hoạt động. Năm 2024 sẽ có ba dự án gia nhập thị trường, bao gồm: Dusit Hà Nội – Từ Hoa Palace với 207 phòng, Fusion Suites với 238 phòng và Mỹ Đình Pearl giai đoạn 2 với 500 phòng. Các đơn vị vận hành nội địa dự kiến sẽ chiếm 70% nguồn cung tương lai, với 1,919 phòng từ bảy dự án mới.

5.6. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản khu công nghiệp phát triển khi khách thuê tiếp tục mở rộng hoạt động ở Việt Nam.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam duy trì hoạt động tích cực trong 6 tháng đầu năm 2024. Giải ngân vốn FDI vào Việt Nam đạt 10,8 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm qua. Cùng với đó, hàng loạt nhà máy lớn được khởi công xây dựng ở cả hai miền, tiêu biểu như nhà máy Pandora (Bình Dương), nhà máy Suntory Pepsico (Long An) và nhà máy SK (Hải Phòng), cho thấy những tín hiệu tích cực của bất động sản công nghiệp.

Trong 6 tháng đầu năm 2024, chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước. Ngành chế biến, chế tạo ước tăng 8,5%; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 13%; ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 6,3%; trong khi ngành khai khoáng giảm 5,5%.

Giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 miền Bắc tăng nhẹ 0,3% so với quý trước và 4,5% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức trung bình 134 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Ở khu vực phía Nam, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 duy trì ở mức 173 USD/m²/kỳ hạn còn lại, ổn định so với quý trước và tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trong sáu tháng đầu năm 2024, diện tích hấp thụ tại miền Bắc đạt hơn 220 ha, giúp tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 83%, tăng 0,4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Tại miền Nam, tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 89%, với diện tích hấp thụ đạt hơn 259 ha trong cùng kỳ.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn tại miền Bắc, đến hết quý II/2024, tỷ lệ lấp đầy đạt 89%. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn đạt 4,9 USD/m²/tháng, tăng 1,9% so với năm trước, trong khi giá thuê nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m²/tháng, giảm 1,0% so với năm trước. Các ngành điện tử, chất bán dẫn, nội thất và logistics là những khách thuê chủ đạo, dẫn dắt nhu cầu thuê kho/xưởng xây sẵn tại miền Bắc trong nửa đầu năm nay.

Tại miền Nam, thị trường nhà kho xây sẵn không có nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy tăng 9 điểm phần trăm so với quý trước, đạt 63%, nhờ các giao dịch lớn tại TP. HCM và Long An.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá đất công nghiệp có xu hướng tiếp tục tăng

Theo báo cáo của CBRE, trong ba năm tới, giá thuê đất công nghiệp dự kiến sẽ tăng từ 5 - 8% mỗi năm ở miền Bắc và từ 3 - 7% mỗi năm ở miền Nam. Giá thuê của nhà kho và nhà xưởng xây sẵn dự kiến sẽ tăng nhẹ từ 1 - 4% mỗi năm, trong đó phân khúc xưởng xây sẵn sẽ có tốc độ tăng giá cao hơn.

CBRE cũng nhận định rằng, với sự phát triển của hạ tầng giao thông, thị trường bất động sản công nghiệp đang mở rộng ra những khu vực mới như các thị trường cấp 2 và các khu kinh tế cửa khẩu. Bên cạnh đó, sự mở rộng của các chủ đầu tư hiện hữu và sự gia nhập của các chủ đầu tư mới đang làm cho thị trường bất động sản công nghiệp trở nên ngày càng sôi động.

Các dự án cơ sở hạ tầng quan trọng dự kiến sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản công nghiệp.

Điển hình là các dự án tại trọng điểm ở hai miền Bắc và Nam như:

- (1) Dự án Đường vành đai 4: Dự kiến hoàn thành năm 2025
- (2) Dự án Cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng: Dự kiến hoàn thành năm 2027
- (3) Dự án Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu: Dự kiến hoàn thành năm 2025
- (4) Dự án Đường vành đai 3 TP.HCM: Dự kiến hoàn thành năm 2025
- (5) Dự án Sân bay Quốc tế Long Thành: Dự kiến hoàn thành năm 2026

6. THÔNG TIN KHÁC

Ban Đại diện Quỹ

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023 thông qua việc phê duyệt nhiệm kỳ của Ban Đại diện : 2023-2027.

Bà Phùng Thị Minh

Chủ tịch

Bổ nhiệm

**ngày 21 tháng 04 năm
2023**

Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.

Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư INB, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Hùng Tinh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Truth Home.

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Bổ nhiệm

**ngày 29 tháng 06 năm
2016**

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 & Chuyển 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) 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).

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Bà Nguyễn Phương Lan

Thành viên

Bổ nhiệm

ngày 21 tháng 04 năm

2023

Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.

Bà Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức lớn như Phó giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt Nam, Phó giám đốc đầu tư tại công ty Quản lý quỹ Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl.... Bà Lan cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.

Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Cổng Vàng (Golden Gate).

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2024



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

PHỤ LỤC 1

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)**

- 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 Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT);
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 của Quỹ TCREIT ngày 22/04/2024.

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 31/12/2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 2:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2024 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ được đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 4:

Thông qua Báo cáo ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán đăng tại website của Công ty Quản lý Quỹ, nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 5:

Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban đại diện quỹ năm 2023 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Điều 6:

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2023 của Quỹ nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 7:

Thông qua Kế hoạch hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2024 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư:

Thành viên Ban Đại diện:

Họ và tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực	Nhiệm kỳ Ban Đại diện
Phùng Thị Minh	Chủ tịch Thành viên Độc lập	Quản lý Bất động sản	2023-2027
Đặng Thế Đức	Thành viên Thành viên Độc lập	Luật	2023-2027
Nguyễn Phương Lan	Thành viên Thành viên Độc lập	Hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán	2023-2027

Ngân sách đề nghị phê duyệt cho năm 2024

Loại chi phí	Ngân sách năm 2024 (triệu đồng)	Ngân sách năm 2023 (triệu đồng)	Thay đổi %
Thù lao Ban Đại diện 5 triệu *3 thành viên*12 tháng	180	180	0

Điều 8:

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 31/12/2024.

Điều 9:

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2023 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 1,5%/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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Điều 10:

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

1. Cập nhật tên của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán

Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

2. Sửa đổi và bổ sung khoản 4 Điều 20. Đại hội Nhà Đầu tư

20.4. Đại Hội Nhà Đầu Tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Ban đại diện quỹ, cuộc họp Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể gia hạn nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính và phải thông báo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể được tổ chức dưới hình thức họp trực tiếp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

3. Sửa đổi và bổ sung khoản 7 Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành họp và quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư

22.7 Công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu và tài liệu họp cho nhà đầu tư như trường hợp mời họp Đại hội nhà đầu tư. Nguyên tắc, nội dung, trình tự, thủ tục lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản như sau:

- (i) Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội Nhà Đầu tư;
- (ii) Phiếu lấy ý kiến phải bao gồm có nội dung chủ yếu sau đây:
 - Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ;
 - Thông tin của Nhà Đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ đang nắm giữ và số phiếu biểu quyết của Nhà Đầu tư;
 - Vấn đề cần lấy ý kiến và ý kiến trả lời tương ứng theo thứ tự nhất trí, không nhất trí và không có ý kiến;
 - Thời hạn cuối cùng phải gửi phiếu lấy ý kiến của Công ty quản lý quỹ;
 - Họ tên và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty quản lý quỹ.
- (iii) Phiếu lấy ý kiến gửi cho Nhà Đầu tư theo một trong các hình thức sau gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ thường trú của từng Nhà Đầu tư, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác tới địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký.
- (iv) Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty quản lý quỹ theo một trong các hình thức sau gửi bằng chuyển phát, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác từ địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng chuyển phát phải đựng trong phong bì dán kín. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng thư điện tử phải được bảo mật cho đến khi kiểm phiếu. Trong trường hợp gửi phiếu lấy ý kiến bằng thư điện tử thì Công ty Quản lý quỹ phải ghi rõ địa chỉ thư điện tử nhận phiếu lấy ý kiến, và nhà đầu tư phải gửi bằng thư điện tử đã đăng ký tại Sổ đăng ký Nhà đầu tư.
- (v) Phiếu lấy ý kiến có nội dung đầy đủ, có chữ ký của nhà đầu tư cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư tổ chức và được gửi về Công ty quản lý quỹ trong thời hạn quy định được coi là hợp lệ
- (vi) Công ty quản lý quỹ thành lập ban kiểm phiếu, tổ chức việc kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua đến các nhà

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn mà nhà đầu tư phải gửi ý kiến t Công ty quản lý quỹ. Biên bản kiểm phiếu có giá trị tương đương biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư và phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ
 - Tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ, không hợp lệ, không nhận được; tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ nhất trí, không nhất trí, không có ý kiến đối với từng vấn đề biểu quyết
 - Nghị quyết, quyết định được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết tương ứng
 - Họ tên và chữ ký của trưởng ban kiểm phiếu, chủ tịch Ban Đại diện Quỹ hoặc người được chủ tịch Ban Đại diện Quỹ ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ hoặc người được người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ ủy quyền.
- (vii) Ban kiểm phiếu, thành viên Ban Đại diện quỹ chịu trách nhiệm liên đới về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của nội dung biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.
- (viii) Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên cổng thông tin của Công ty quản lý quỹ và UBCKNN trong vòng 24h kể từ khi kết thúc kiểm phiếu.
Phiếu lấy ý kiến thu về, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua và các tài liệu khác có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty quản lý quỹ.

4. Bổ sung khoản 4 Điều 30 Cuộc họp Ban Đại diện Quỹ

- 30.4. Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet, thư điện tử (email) và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; hoặc dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

5. Sửa đổi và bổ sung Điều 46. Công ty kiểm toán

Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Trường hợp, Đại hội Nhà Đầu tư ủy quyền cho Ban Đại diện, Ban Đại diện Quỹ thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán để tiến hành kiểm toán cho Quỹ. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- a) Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;
- b) Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;
- c) Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư;
- d) Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.

6. Sửa đổi mục 4 của Phụ lục 3 CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

4. Cùng cam kết không nhận bất kỳ một khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào từ việc thực hiện các giao dịch tài sản Quỹ hoặc giao dịch các tài sản khác không được quy định rõ trong Điều lệ Quỹ hoặc Bản cáo bạch.

Điều 11:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.