

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

**BÁO CÁO QUÝ III/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 - 19

# 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 09 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 09 năm 2024	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 30 tháng 09 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	93,18%	67,20%	65,26%
Tiền gửi ngân hàng	6,82%	30,89%	34,46%
Tài sản khác	0%	1,91%	0,28%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2024, 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 09 năm 2024	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 30 tháng 09 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	47.364.014.951	45.938.315.793	47.720.160.441
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)	9.472,80	9.187,66	9.544,03
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.702,44	10.416,26	10.855,31
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.592,20	8.929,40	9.544,03
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	5.880	7.300	7.300

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

Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.850	8.980	9.400
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.410	6.350	7.300
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	5,51%	1,39%	-4,72%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	7,23%	-0,82%	-13,88%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-1,71%	2,21%	9,16%
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 (%)	3,31%	3,86%	2,72%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	172,15%	403,97%	130,77%

**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	3,10%	3,10%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-20,04%	-7,18%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-24,81% (*)	-3,41%
Từ khi thành lập	-5,27% (*)	2,65%

\*) 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/1 CCQ
- 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 09 năm 2024	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 30 tháng 09 năm 2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	3,10%	-3,73%	-19,44%

### 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 30/09/2024 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 3,1 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2023.

#### 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.

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 Q3/2024 và 9 tháng đầu năm 2024, thị trường bất động sản đã ghi nhận những tín hiệu tích cực dù vẫn còn nhiều khó khăn và chưa hồi phục mạnh mẽ. Trong đó, tất cả các loại hình bất động sản đều ghi nhận nguồn cung cải thiện và mức độ quan tâm tăng lên. Các chính sách quản lý kinh tế - xã hội của Chính phủ sẽ tạo lực đẩy cho thị trường bất động sản Việt Nam phục hồi mạnh mẽ và tăng trưởng bền vững trong thời gian tới.

#### **Khung pháp lý bất động sản mới có tác động tích cực đến thị trường**

Từ ngày 01/08/2024, Luật Đất đai 2024, Luật nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 chính thức có hiệu lực. Việc này thể hiện rõ nỗ lực của Việt Nam trong việc tháo gỡ các khó khăn pháp lý cho doanh nghiệp và người dân tham gia thị trường bất động sản, tạo điều kiện cho các dự án được phát triển, thúc đẩy lưu chuyển vốn và tăng cường tính minh bạch cho hoạt động đầu tư giao dịch bất động sản. Đặc biệt, việc bổ sung quyền và nghĩa vụ sử dụng đất đối với người Việt tại nước ngoài và cho phép tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp nhận chuyển nhượng dự án bất động sản và cho thuê lại quyền sử dụng đất tạo tiền đề cho dòng vốn ngoại chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam, kích thích thị trường hồi phục và tăng trưởng bền vững.

#### **Gia tăng mức độ quan tâm, nhu cầu tìm kiếm và thanh khoản giao dịch bất động sản**

Thị trường bất động sản trong Q3/2024 ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực ở nhiều phân khúc, đặc biệt là ở thị trường bất động sản Hà Nội. Mức độ quan tâm của nhà đầu tư và thanh khoản trên thị trường miền Bắc có sự cải thiện đáng kể đặc biệt là ở thị trường căn hộ với nhiều nguồn cung mới với tình hình giao dịch tốt và tỷ lệ hấp thụ cao. Giá nhà tại thủ đô trên thị trường thứ cấp có xu hướng tăng lên, đặc biệt là ở khu vực phía Tây thành phố. Với nguồn cung mới hạn chế, thị trường bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh dù có mức hồi phục chậm hơn thị trường Hà Nội nhưng vẫn duy trì hoạt động ổn định, kỳ vọng sẽ hồi phục mạnh mẽ trong quý cuối năm 2024.

#### **Thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực chế biến, chế tạo sẽ thúc đẩy nhu cầu về bất động sản công nghiệp**

Trong chín tháng đầu năm 2024, giá trị tăng thêm của toàn ngành công nghiệp ước tính tăng 8,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với mức tăng trong Q3/2024 đạt 11,4% sẽ tiếp tục là điểm sáng của nền kinh tế, thúc đẩy sự tăng trưởng của kinh tế Việt Nam. Trong chín tháng đầu năm 2024, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đã thu hút 15,6 tỷ USD vốn đầu tư FDI đăng ký, chiếm tỷ trọng lớn nhất với 63,1% tổng vốn đầu tư đăng ký. Việc hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến đầu tư nước ngoài, cải thiện môi trường kinh doanh và ban hành các ưu đãi về thuế và đất đai đã giúp Việt Nam thu hút được nhiều nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các tập đoàn lớn đến từ Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc. Điều này sẽ thúc đẩy nhu cầu về bất động sản công nghiệp, nhà kho, nhà xưởng và cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu sản xuất.

Dòng vốn FDI tích cực cũng giúp thị trường bất động sản khu công nghiệp ghi nhận nhiều tín hiệu khả quan khi tỷ lệ lấp đầy tại cả khu vực miền Bắc và miền Nam duy trì ở mức cao. Ngoài ra, các nhà phát triển cũng tăng cường các nguồn cung mới ở các khu vực tiềm năng cho lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo như Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương và Đồng Nai.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

**Ngành du lịch tăng trưởng vượt bậc là động lực phát triển của thị trường bất động sản phân khúc khách sạn và nghỉ dưỡng**

Với nhiều biện pháp thúc đẩy tăng trưởng ngành du lịch bao gồm chính sách thị thực thuận lợi, tổ chức nhiều chương trình quảng bá, xúc tiến du lịch đặc trưng cùng nhiều giải thưởng du lịch danh giá, Việt Nam đang nỗ lực tạo điều kiện thuận lợi để ngành du lịch tăng trưởng mạnh mẽ. Trong tháng 9/ 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt gần 1,3 triệu lượt người, tăng 20,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, khách quốc tế đạt hơn 12,7 triệu lượt người, tăng 43% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời vượt tổng số lượt khách quốc tế cả năm 2023. Tăng trưởng lượt khách quốc tế và nội địa là động lực để thị trường bất động sản phân khúc khách sạn và nghỉ dưỡng.

#### 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	-1,72%	-13,37%	-13,70%	22,82%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	4,82%	-6,98%	-1,81%	5,52%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	3,10%	-20,04%	-24,81%(*)	-5,27%(*)
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	3,10%	-7,18%	-3,41%	2,65%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	42,27%	-12,91%	-11,26%	-7,92%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-19,45%	-42,91%	-19,45%	-45,47%

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

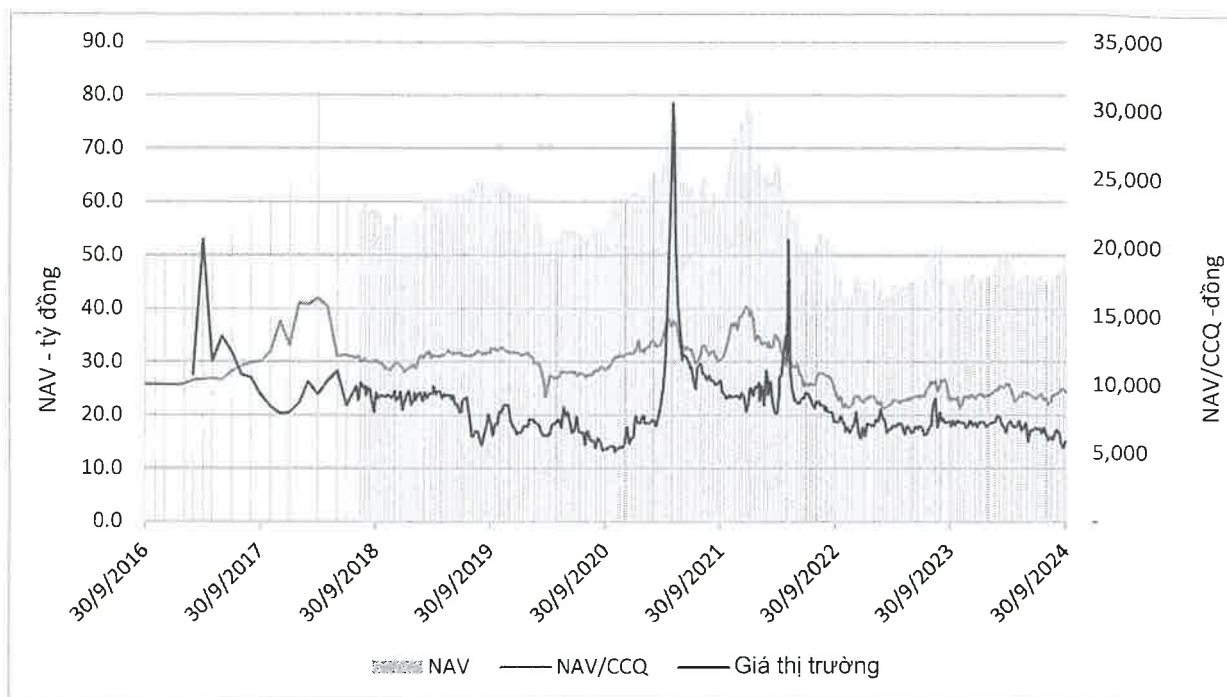
- Chi trả cổ tức lần 1: Ngày chốt quyền 21/05/2018; tỷ lệ chi trả 20% tương ứng 2.000 VNĐ/1CCQ
- Chi trả cổ tức lần 2: Ngày chốt quyền 25/05/2021; tỷ lệ chi trả 14% tương ứng 1.400 VNĐ/1 CCQ



# 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 30/09/2024 của Quỹ:



## Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	47.364.014.951	45.938.315.793	3,10%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	9.472,80	9.187,66	3,10%

## 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	352	252.859	5,06%
Từ 5.000 đến 10.000	15	105.100	2,10%
Từ 10.000 đến 500.000	17	401.491	8,03%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>385</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

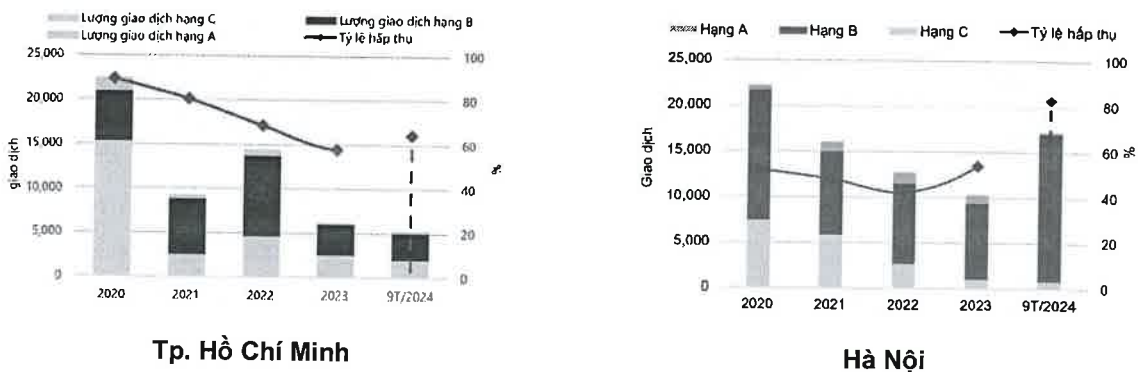
**5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG**

Nguồn cung và thanh khoản tại thị trường Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh ghi nhận nhiều diễn biến tích cực trong Q3/2024, dự kiến phục hồi tốt trong thời gian tới 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**

Trong TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung sơ cấp trong Q3/2024 chỉ đạt 4.871 căn, giảm 13% so với quý trước và giảm 36% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, căn hộ hạng B chiếm 60% thị phần, tiếp theo là hạng C (38% thị phần) và hạng A (2% thị phần). Tình hình giao dịch tại TP. Hồ Chí Minh có dấu hiệu chững lại khi tỷ lệ hấp thụ đạt 39%, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước. Tại Hà Nội, nguồn cung sơ cấp trong Q3/2024 đạt 10.497 căn, tăng 2% so với quý trước nhưng giảm 47% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung mới tại Hà Nội trong Q3/2024 với 5.256 căn, ghi nhận mức tăng vượt trội 95% so với quý trước và 178% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung mới ghi nhận tình hình giao dịch tốt với tỷ lệ hấp thụ 85%.

**Tình hình hoạt động BĐS Chung Cư**



Nguồn: Savills, Q3/2024

Đến cuối năm 2024, dự kiến khoảng 6.700 căn hộ mở bán tại TP. Hồ Chí Minh. Dự báo từ nay đến cuối năm 2027, số lượng dự kiến mở bán đạt 50.000 căn hộ từ 76 dự án, trong đó TP Thủ Đức chiếm 49%, Quận 7 chiếm 12% và Bình Tân chiếm 9% nguồn cung. Tại Hà Nội, dự kiến sẽ có khoảng 9.700 căn hộ mở bán trong Q4/2024 và từ 2025 trở về sẽ có khoảng 110.000 căn hộ từ 106 dự án sẽ được tung ra thị trường.

**5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất**

Thị trường TP. Hồ Chí Minh chứng kiến nguồn cung mới phục hồi chậm. Nguồn cung mới Q3/2024 đạt 145 căn mới, tăng hơn 14 lần so với mức cung mới của Q2/2024. Số lượng giao dịch đạt 174 căn, tăng 140% so với quý trước và tăng 170% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ tăng lên 23% so với mức 11% của Q2/2024 và 9% của Q3/2023. Sản phẩm của các dự án mới đều được thị trường đón nhận, đóng góp 70% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ lên đến 90%. Lý do chính là do các dự án này có chủ đầu tư uy tín, tình trạng pháp lý rõ ràng, chất lượng tốt và giá cạnh tranh.

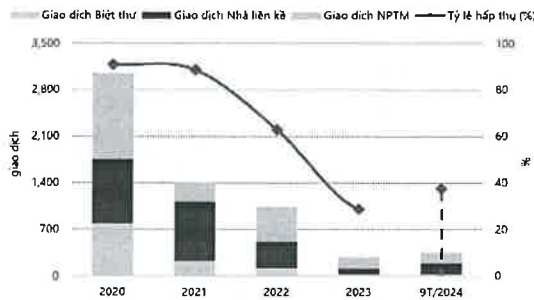
Trong Q3/2024, thị trường Hà Nội ghi nhận các nguồn cung mới đạt 176 căn cho phân khúc BĐS biệt thự/ liền kề, tăng 38% so với quý trước. Nguồn cung mới đến từ ba dự án: Thanh Lâm Đại Thịnh (Mê Linh), Solasta Mansion (Hà Đông) và Him Lam Thường Tín (Thường Tín). Nguồn cung sơ cấp đạt 673 căn, tăng 11% so với quý trước nhưng giảm 7% so với cùng kỳ năm trước. Hoạt động giao dịch trong Q3/2024 tại Hà Nội cũng có những cải thiện khi đạt 326 căn, tăng 194% so với quý trước và tăng 223% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ trong Q3/2024 đạt 48%, tăng 30 điểm phần trăm so với quý trước. Các khu vực ngoại thành Hà Nội

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

có nguồn cầu lớn và chiếm tỉ trọng lớn trong lượng giao dịch sơ cấp bao gồm Mê Linh (37%), Hà Đông (33%) và Thường Tín (12%).

### 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, Q3/2024

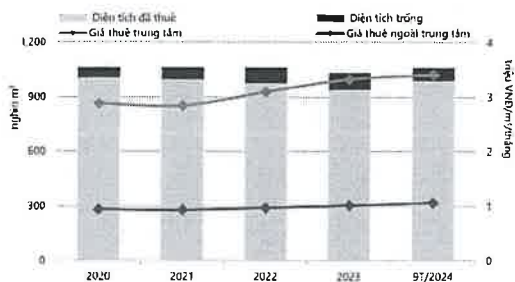
Theo báo cáo của Savills, trong Q4/2024, gần 140 căn từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu sẽ được chào bán tại TP. Hồ Chí Minh. Đến năm 2027, nguồn cung dự kiến đạt 5.182 căn trong đó khu vực ngoại thành (Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ) sẽ chiếm 59%, TP. Thủ Đức chiếm 28%, Bình Tân chiếm 12% và còn lại là khu vực Quận 8. Tại Hà Nội, 2.975 căn sẽ được chào bán trong Q4/2024 từ ba dự án hiện hữu. Từ tháng 10 năm 2024, Dự án Vinhomes Global Gate dự kiến tung ra thị trường 2.599 căn. Nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tập trung ở các vùng ngoại thành như huyện Đông Anh (19%), huyện Mê Linh (16%) và quận Hà Đông (15%).

### 5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

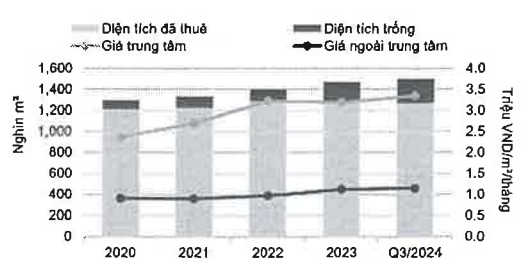
Tại TP. Hồ Chí Minh, tổng diện tích cho thuê trong Q3/2024 đạt 1,6 triệu m<sup>2</sup>, tăng 3% so với quý trước và tăng 5% so với cùng kỳ năm trước. Công suất cho thuê duy trì ở mức cao 94%, tăng 0,5 điểm phần trăm so với quý trước và 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Các khách thuê lớn như Mr.DIY, Uniqlo và Muji tăng cường mở rộng hệ thống tại các khu vực ngoại trung tâm, tạo động lực tăng cường công suất trong quý này. Lượng tiêu thụ ghi nhận dấu hiệu tích cực với lĩnh vực F&B chiếm tỷ trọng lớn (25% thị phần), tiếp theo là lĩnh vực giải trí (24% thị phần) và lĩnh vực thời trang (18% thị phần).

Tại Hà Nội, nguồn cung tăng 2% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm trước nhờ sự có mặt của một trung tâm thương mại (Diamond Park Plaza) và hai khối đế bán lẻ. Trong đó, trung tâm thương mại chiếm tỷ trọng lớn với 63%, khối đế bán lẻ chiếm 17% và trung tâm bách hóa chỉ chiếm 3% nguồn cung. Công suất thuê Q3/2024 đạt 85%, ổn định so với quý trước nhưng giảm 1 điểm 1% so với cùng kỳ năm trước. Đối với phân khúc bán lẻ phục vụ dân cư, diện tích cho thuê thêm tăng 26.550 m<sup>2</sup>, trong đó khối đế bán lẻ có mức tăng đáng kể 24.520 m<sup>2</sup>.

### Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



### Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tại TP. Hồ Chí Minh, tình hình thị trường vẫn duy trì tốt do nguồn cung mới khá hạn chế mà sức tiêu dùng mạnh mẽ. Trong Q4/2024, dự kiến hơn 27.600 m<sup>2</sup> mặt sàn từ ba dự án ngoài trung tâm sẽ khai trương và công suất ít nhất 80%. Đến năm 2027, nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh đạt hơn 163.100 m<sup>2</sup> trong đó khu vực ngoài trung tâm chiếm 55%. Đối với thị trường Hà Nội, từ năm 2024 đến năm 2026, nguồn cung mới đạt 257.280 m<sup>2</sup> từ năm trung tâm thương mại và chín khối để bán hàng.

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

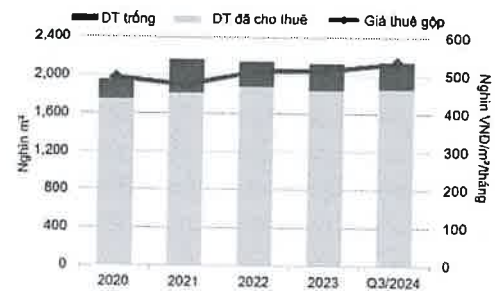
Trong Q3/2024, tổng nguồn cung phân khúc văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh có mức tăng khiêm tốn, diện tích cho thuê thuần (NLA) đạt 2,8 triệu m<sup>2</sup>, tăng 1% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường trong quý này ghi nhận chỉ có dự án Hạng B và C mới gia nhập, không có dự án Hạng A. Công suất đạt 88%, giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước và cùng kỳ năm trước, chủ yếu do công suất tại các dự án Hạng B và C mới vận hành còn thấp. Giá thuê trung bình tăng lên 812.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng, vẫn ổn định so với quý trước nhưng tăng 6% so với cùng kỳ năm trước.

Tại Hà Nội, nguồn cung trong Q3/2024 đạt 2,14 triệu m<sup>2</sup> sàn, tăng 4% so với quý trước và cùng kỳ năm trước, trong đó sản phẩm Hạng B chiếm thị phần lớn nhất (48%). Thị trường Q3/2024 có dấu hiệu chững lại để chờ các nguồn cung mới sẽ được tung ra vào cuối năm nay. Công suất duy trì ở mức 87%, ổn định so với cùng kỳ năm trước. Hạng C có công suất thuê cao nhất với 91%, tiếp đến là hạng A với 86% và Hạng B chỉ đạt được công suất 84%.

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



Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

Nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh dự kiến sẽ hạn chế trong Q4/2024 khi NLA chỉ đạt 6.691 m<sup>2</sup> từ hai dự án Hạng C. Đến năm 2027, thị trường có thêm 196.412 m<sup>2</sup> NLA được đưa vào hoạt động. Trong khi đó, thị trường Hà Nội có nhiều triển vọng hơn khi dự kiến đến năm 2027, 462.000 m<sup>2</sup> từ 18 dự án sẽ được tung ra thị trường, trong đó dự án Hạng A chiếm 78% và dự án Hạng B chiếm 22%.

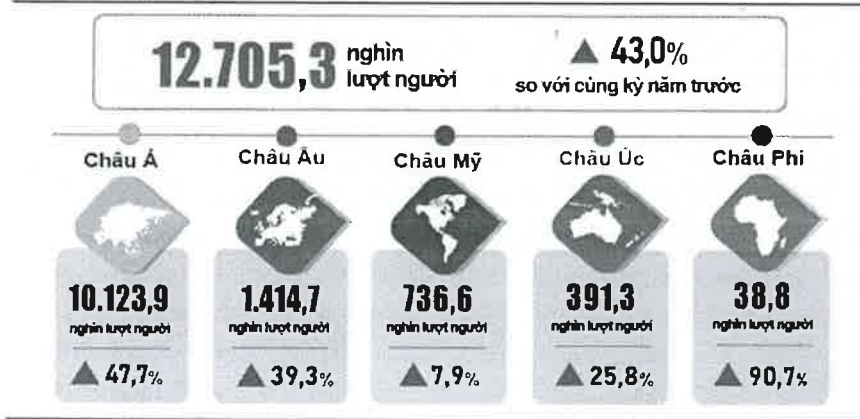
### 5.5. Triển vọng thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 12,7 triệu lượt người, tăng 43% so với cùng kỳ năm trước và vượt con số 12,6 triệu lượt người của cả năm 2023. Riêng trong tháng 9/2024, lượng khách quốc tế đạt khoảng 1,3 triệu người, tăng 20,9% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong chín tháng 2024 là người Châu Á, trong đó, Hàn Quốc vẫn dẫn đầu về số lượng khách gửi tới Việt Nam với 3,3 triệu lượt người (chiếm 26,5%), theo sau là Trung Quốc với 2,7 triệu lượt khách (chiếm 21,3%). Các thị trường trong top 10 còn lại có: Đài Loan, Nhật Bản, Mỹ, Australia, Ấn Độ,

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

Campuchia và Thái Lan.

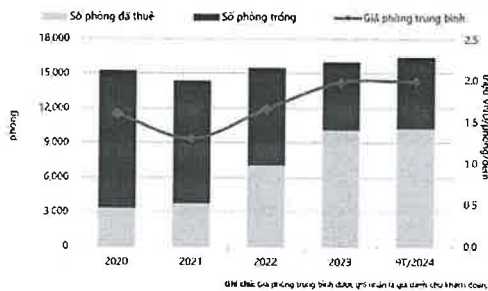
**Khách quốc tế đến Việt Nam 9 tháng đầu năm 2024**



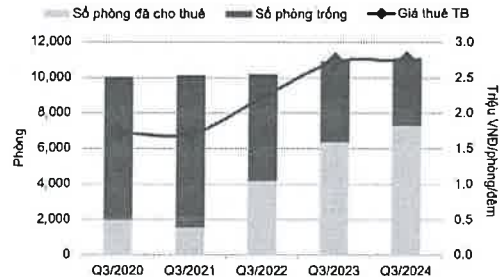
Nguồn: Tổng cục thống kê

Trong Q3/2024, nguồn cung tại thị trường TP. Hồ Chí Minh đạt 16.443 phòng, tăng 5% so với cùng kỳ năm trước nhưng giảm 1% so với quý trước. Lý do chính của sự sụt giảm nguồn cung theo quý là vì trong Q3 không có dự án khách sạn mới và một khách sạn 4 sao đóng cửa, tuy nhiên có sự hoạt động trở lại của chín dự án 3 và 4 sao cùng ba dự án 4 và 5 sao mới trong chín tháng đầu năm. Dù Q3 là mùa thấp điểm, công suất đạt 61%, tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, thị trường TP. Hà Nội ghi nhận tình hình hoạt động ổn định, không có nhiều biến động. Công suất thuê Q3/2024 đạt 67%, ổn theo quý và tăng 3 điểm % so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê trung bình tại thị trường này cũng ghi nhận mức giảm 2% so với cùng kỳ năm trước.

**Tình hình hoạt động Khách sạn Tp.HCM Q3/2024**



**Tình hình hoạt động Khách sạn Hà Nội Q3/2024**



Nguồn: Savills, Q3/2024

TP. Hồ Chí Minh tiếp tục triển khai các chương trình kích thích du lịch để tăng cường hoạt động của các khách sạn trong Q4/2024 với mục tiêu đạt 4 triệu lượt khách quốc tế và 38 lượt khách nội địa trong cả năm 2024. Tuy vậy, dự kiến nguồn cung tương lai tại thị trường này vẫn khá khan hiếm khi đến 2027 chỉ có thêm ba dự án mới tham gia thị trường. Triển vọng tại Hà Nội khả quan hơn khi từ năm 2024, nguồn cung mới gồm 12.115 phòng khách sạn từ 68 dự án mới sẽ được tung ra thị trường. Dự kiến có 3.035 phòng từ 12 dự án sẽ được cung cấp ra thị trường trong năm 2025-2026.

#### 5.6. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam ghi nhận các diễn biến khả quan trong 9 tháng đầu năm 2024. Theo tổng cục thống kê, giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp trong 9 tháng tăng 8,3% trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo là điểm sáng với tăng trưởng 9,8%. Giải ngân vốn FDI vào Việt Nam trong 9 tháng đạt 17,3 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Sự hồi phục của lĩnh vực công nghiệp và sự gia tăng các dự án FDI tại Việt Nam sẽ thúc đẩy nhu cầu và sự phát triển của bất động sản công nghiệp.

Dù không chào đón dự án mới trong Q3/2024, thị trường bất động sản công nghiệp miền Bắc vẫn duy trì mức hoạt động ổn định với diện tích hấp thụ trong 9 tháng đạt 330 ha và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh trọng điểm đạt 80%. Giá thuê trung bình tại Q3/2024 đạt 137 USD/m<sup>2</sup>/ kỳ hạn còn lại, tăng 2,2% so với quý trước và 4,6% so với cùng kỳ năm trước. Ở khu vực phía Nam, thị trường bất động sản công nghiệp cũng bắt đầu ghi nhận các dấu hiệu phục hồi sau thời gian trầm lắng, tuy nhiên nguồn cầu vẫn chưa thực sự mạnh mẽ.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, trong Q3/2024 miền Bắc chào đón 100.000 m<sup>2</sup> nguồn cung mới đi vào hoạt động, tổng diện tích kho xưởng mới hoàn thiện trong chín tháng đầu năm đạt hơn 347.000 m<sup>2</sup>. Tỷ lệ lấp đầy đến hết Q3/2024 của nhà xưởng xây sẵn tại các tỉnh thành cấp 1 và của nhà kho xây sẵn lần lượt là 91% và 80%. Nhu cầu kho xưởng xây sẵn ổn định cũng thúc đẩy giá thuê tăng lên. Giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn đạt 4,9 USD/m<sup>2</sup>/ tháng (tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước) và của nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng (tăng 0,2% so với cùng kỳ năm trước). Thị trường kho xây sẵn miền Nam chào đón hơn 103.000 m<sup>2</sup> diện tích mới trong Q3/2024 với mức hấp thụ rỗng đạt 160.000 m<sup>2</sup>. Thị trường bất động sản công nghiệp miền Nam tiếp tục ghi nhận xu hướng chuyển đổi công năng tài sản trong Q3/2024 với hơn 18.000 m<sup>2</sup> nhà kho xây sẵn chuyển thành nhà xưởng xây sẵn tại tỉnh Bình Dương. Tính đến hết Q3/2024, thị trường miền Nam có 2 triệu m<sup>2</sup> nguồn cung nhà kho xây sẵn, tăng 4% so với quý trước và khoảng 15% so với cùng kỳ năm trước.

Theo đánh giá của CBRE, giá thuê đất công nghiệp tại miền Bắc trong ba năm tới dự kiến sẽ tăng 4-8% mỗi năm, trong đó giá thuê kho xưởng xây sẵn tăng nhẹ từ 1-4% mỗi năm. Nhu cầu đầu tư phát triển nhóm cảnh điện tử, công nghiệp bán dẫn, phụ tùng, ô tô sẽ là động lực quan trọng cho tăng trưởng của bất động sản công nghiệp ở miền Bắc.

## 6. THÔNG TIN KHÁC

### **Ban Đại diện Quỹ**

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2022 thành nhiệm kỳ 2020-2024.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023, Ban Đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện nhiệm kỳ 2020-2024 thành nhiệm kỳ 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

### **Ông Đặng Thế Đức**

#### **Thành viên**

**Bổ nhiệm**

**ngày 29 tháng 06  
năm 2016**

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

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & 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**

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**  
**Nguyễn Phương Lan**

**Thành viên**  
**Bổ nhiệm**  
**ngày 21 tháng 04**  
**năm 2023**

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 10 năm 2024*

  
**Phí Tuấn Thành**  
**Tổng Giám đốc**



**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.

**Điều 6:**

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

**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 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:

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- 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.