

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương
Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Techcom Capital JSC
Techcom Vietnam REIT Fund

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025
Hanoi, March 18, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

1. Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (“TCC”)/ *Name of FMC: Techcom Capital JSC*
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“TCREIT”)/ *Name of listed fund: Techcom Vietnam REIT Fund (“TCREIT”)*
Mã chứng khoán/ *Stock Code: FUCVREIT*

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 20, Tòa nhà Techcombank, số 6 phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội/ *Address: 20th Floor, Techcombank Tower, No.06 Quang Trung Street, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem District, Hanoi.*

Email: IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn

Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure information:*
Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) năm 2024/ *Annual report on management operations of Techcom Vietnam REIT Fund 2024.*
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 18/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/> *This information was published on the company's/fund's website on March 18, 2025 at: 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./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) năm 2024.
Annual report on management operations of Techcom Vietnam REIT Fund 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG
Techcom Capital JSC

Người được ủy quyền CBTT

Authorised Representative to disclose information



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám Đốc/ General Director

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM NĂM 2024**

(Phụ lục số 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

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

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

- a) Tên Quỹ, loại hình quỹ : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam, Quỹ đóng
Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số
22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà
Nước cấp.
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ : Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ
nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng
dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất
động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động
sản tiềm năng trong tương lai.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận : Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực
hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu
15 ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông
báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ
liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối
thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm
theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của
Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2024)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):
Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 22/04/2024 đã thông qua việc sửa
đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ như sau:

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 Sở 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:
 - 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.

g) 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 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:

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:

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 nêu tại tài liệu họp và trình bày tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư.

Điều 11:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

(*) Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại đường link sau đây: <https://www.techcomcapital.com.vn>

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản:
Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	96,62%	95,46%	79,62%
Tiền gửi ngân hàng các khoản tương đương tiền	3,38%	4,53%	20,17%
Tài sản khác	0%	0,01%	0,21%
	100%	100%	100%

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2024, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	44.065.788.584	46.679.569.335	43.888.495.742
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)	8.813,15	9.335,91	8.777,69
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.102,46	10.416,25	15.377,05
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.592,20	8.291,00	8.341,33
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	5.670	7.240	6.430
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.770	8.980	11.850
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.310	6.240	5.630
Thu nhập của Quỹ			
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.464.644	10.711.672	136.290.069
Cổ tức được nhận	129.310.860	168.458.000	591.197.828
Lãi trái phiếu	-	539.695.395	799.268.625
Lãi (lỗ) bán các khoản đầu tư	2.644.798.365	(925.051.944)	(4.376.377.291)

Chênh lệch tăng, giảm đánh giá lại các khoản đầu tư chưa thực hiện	(3.705.943.765)	4.804.354.397	(26.927.178.293)
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-5,60%	6,36%	-41,66%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-7,94%	10,95%	-35,80%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	2,34%	-4,59%	-5,86%
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 (%)	3,64%	3,95%	2,85%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	272,60%	460,12%	190,18%

2.2 Chỉ tiêu về lợi nhuận của Quỹ

Tăng trưởng qua các thời kỳ

<i>Giai đoạn</i>	<i>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</i>	<i>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</i>
1 năm đến thời điểm báo cáo	-5,60%	-5,60%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-41,42%	-16,33%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-21,43%*	-4,71%
Từ khi thành lập	13,92%*	1,54%

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

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

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

2.3. Các chỉ tiêu so sánh khác: Không có

2.4. Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động đầu tư của Quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa việc đầu tư sẽ đảm bảo khả năng sinh lời cho nhà đầu tư.

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Quỹ hoàn thành mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian 05 năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ/ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 5,6% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ tại ngày 31/12/2023.

g. Đánh giá biến động của các thị trường trong kỳ báo cáo, kể cả thị trường nước ngoài, mà quỹ đầu tư vào, thông tin về lợi nhuận đầu tư đối với từng loại tài sản: cổ phiếu, cổ phiếu blue-chips, cổ phiếu các công ty có mức vốn hóa thấp (small - cap):

Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế tiếp tục tăng trưởng tích cực, đi kèm với nguồn cung bất động sản được cải thiện cả về số lượng và chất lượng, nhu cầu mua bất động sản với mục đích cả để ở và đầu tư ngày càng tăng. Nhìn chung, thị trường bất động sản trong năm 2024 đã có nhiều kết quả hồi phục tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện các chính sách quản lý kinh tế - xã hội cùng sự chỉ đạo quyết liệt của Đảng, Nhà nước, Chính phủ.

Thị trường bất động sản vượt qua giai đoạn khó khăn nhất

Nhờ những nỗ lực từ Chính phủ trong việc thúc đẩy chính sách và hỗ trợ pháp lý, thị trường đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất. Thị trường bất động sản trong nửa cuối năm cho thấy sự phục hồi rõ rệt khi nguồn cung và giao dịch tăng lên so với giai đoạn trước. Mức độ quan tâm của nhà đầu tư tăng cao, đặc biệt là ở các phân khúc có tiềm năng hồi phục như căn hộ trung cấp và đất nền. Các chính sách hỗ trợ tài chính và tín dụng từ ngân hàng giúp giảm áp lực chi phí cho người mua và nhà đầu tư, mở đường cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Trong năm 2024, số lượng sản phẩm chào bán trên thị trường đạt gần 81.000, tăng hơn 40% so với năm 2023. Riêng quý 4/2024, thị trường đã ghi nhận 28.000 sản phẩm chào bán mới, tăng gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần so với cùng kỳ năm 2023. Toàn thị trường đồng thời ghi nhận hơn 47.000 giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Nhiều dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất cao, lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán.

Giá căn hộ chung cư tăng mạnh

Thị trường căn hộ chung cư tại các thành phố lớn tiếp tục ghi nhận xu hướng tăng giá trong bối cảnh nhu cầu ở thực và đầu tư vẫn cao. Ở Hà Nội, khu vực phía Tây với cơ sở hạ tầng phát triển đã thu hút nhà đầu tư, trong khi TP.HCM dù nguồn cung hạn chế nhưng vẫn giữ mặt bằng giá cao nhờ vị trí chiến lược. Yếu tố lãi suất ổn định cùng các chính sách hỗ trợ tài chính cho vay mua nhà đã góp phần giữ thanh khoản ổn định trong phân khúc này.

Phân khúc bất động sản khu công nghiệp duy trì sức hút

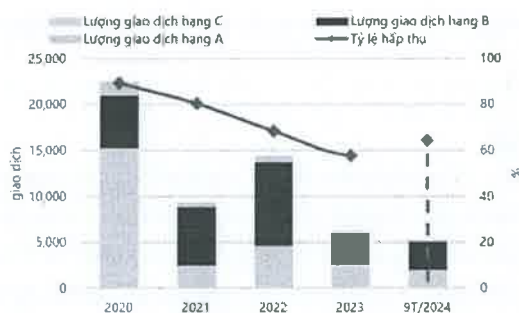
Phân khúc bất động sản khu công nghiệp trong quý 4 năm 2024 duy trì đà tăng trưởng ổn định, dù chịu tác động lớn từ các biến số vĩ mô toàn cầu. Việc Tổng thống Mỹ Donald Trump tái đắc cử đã tạo ra những biến động trong chính sách thương mại quốc tế, đặc biệt là trong quan hệ thương mại Mỹ - Trung. Các biện pháp thắt chặt thương mại giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới dự kiến sẽ thúc đẩy xu hướng Trung Quốc +1 - làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng từ Trung Quốc sang các quốc gia châu Á khác, trong đó Việt Nam có thể là một điểm đến lý tưởng nhờ chi phí cạnh tranh và vị trí địa lý thuận lợi.

Ngoài ra, sự ổn định trong các chính sách kinh tế của Việt Nam và các cam kết về việc thu hút đầu tư nước ngoài đã củng cố niềm tin của các nhà đầu tư quốc tế. Các hiệp định thương mại tự do như CPTPP và EVFTA tiếp tục là nền tảng vững chắc giúp Việt Nam mở rộng cơ hội xuất khẩu và thu hút các tập đoàn toàn cầu lớn trong chuỗi cung ứng. Điều này không chỉ làm tăng nhu cầu về nhà xưởng, kho bãi mà còn góp phần thúc đẩy đầu tư vào hạ tầng khu công nghiệp ở các tỉnh trọng điểm như Bắc Ninh, Bình Dương, và Đồng Nai...

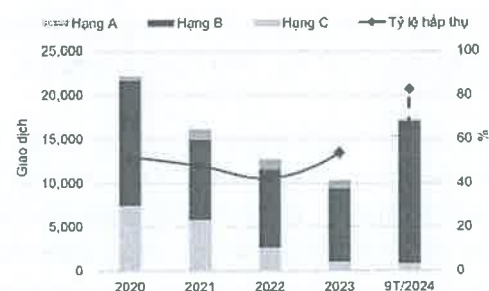
Thị trường Chung cư

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



TP. Hồ Chí Minh



Hà Nội

Nguồn: Savills, Q3/2024

Dự báo đến cuối năm 2027, số lượng dự kiến mở bán tại TP. Hồ Chí Minh 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 110.000 căn hộ từ 106 dự án sẽ được tung ra thị trường từ 2025.

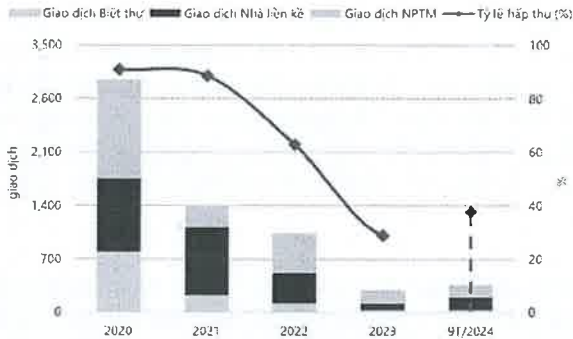
Thị trường BĐS gắn liền với đất

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 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

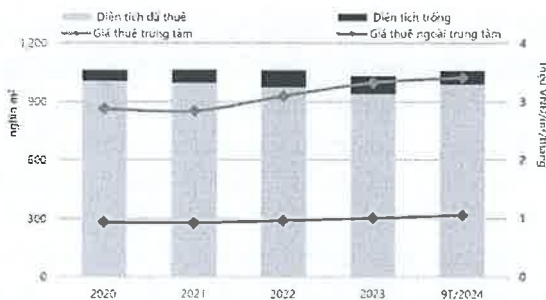
Theo báo cáo của Savills, đến năm 2027, nguồn cung dự kiến tại TP. Hồ Chí Minh đạt 5.182 căn trong đó khu vực ngoại thành (Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ) sẽ chiếm 59%, TP. Thủ Đức chiếm 28%, Bình Tân chiếm 12% và còn lại là khu vực Quận 8. Tại Hà Nội, nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tập trung ở các vùng ngoại thành như huyện Đông Anh (19%), huyện Mê Linh (16%) và quận Hà Đông (15%).

Bất động sản bán lẻ

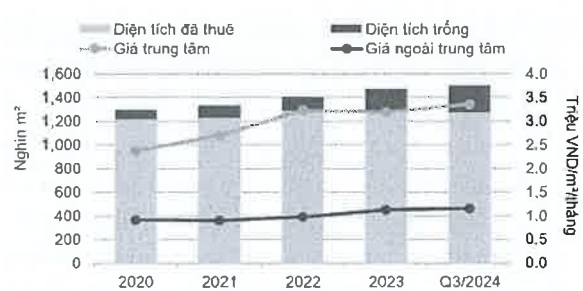
Tại TP. Hồ Chí Minh, tổng diện tích cho thuê trong Q3/2024 đạt 1,6 triệu m², tăng 3% so với quý trước và tăng 5% so với cùng kỳ năm trước. Công suất cho thuê duy trì ở mức cao 94%, tăng 0,5 điểm phần trăm so với quý trước và 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Các khách thuê lớn như Mr.DIY, Uniqlo và Muji tăng cường mở rộng hệ thống tại các khu vực ngoài 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 để bán lẻ. Trong đó, trung tâm thương mại chiếm tỷ trọng lớn với 63%, khối để 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 m², trong đó khối để bán lẻ có mức tăng đáng kể 24.520 m².

Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

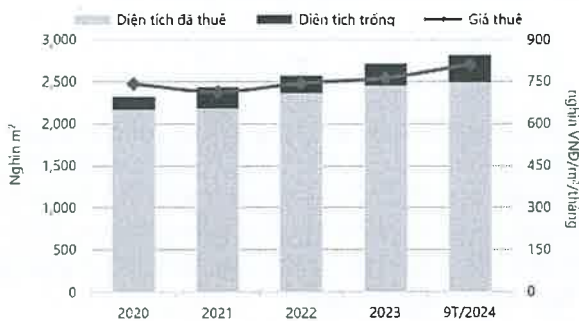
Tại TP. Hồ Chí Minh, tình hình thị trường vẫn duy trì tốt do nguồn cung mới khá hạn chế mà sức tiêu dùng mạnh mẽ. Đến năm 2027, nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh dự kiến đạt hơn 163.100 m² trong đó khu vực ngoài trung tâm chiếm 55%. Đối với thị trường Hà Nội, từ năm 2024 đến năm 2026, nguồn cung mới đạt 257.280 m² từ năm trung tâm thương mại và chín khối để bán hàng.

Thị trường phân khúc bất động sản văn phòng

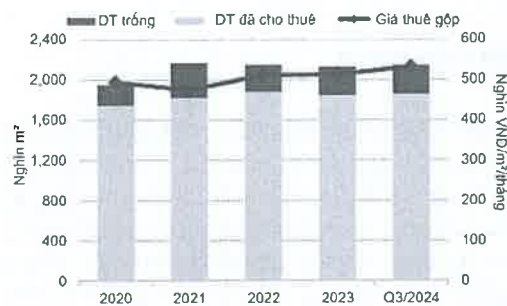
Trong Q3/2024, tổng nguồn cung phân khúc văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh có mức tăng khiêm tốn, diện tích cho thuê thuần (NLA) đạt 2,8 triệu m², tăng 1% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường trong quý này ghi nhận chỉ có dự án Hạng B và C mới gia nhập, không có dự án Hạng A. Công 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/m²/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 m² 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

Đến năm 2027, thị trường TP. HCM dự kiến có thêm 196.412 m² 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 m² 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%.

Thị trường phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

Du lịch tiếp tục là động lực chính thúc đẩy phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam, khi lượng khách quốc tế và nội địa tăng mạnh sau đại dịch. Năm 2024, Việt Nam đón gần 17,6 triệu lượt khách quốc tế, tăng 39,5% so với năm 2023 và đạt 97,6% mức trước dịch vào năm 2019. Riêng trong tháng 12/2024, lượng khách quốc tế đạt 1,75 triệu lượt, tăng 27,4% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng lượng khách đã tạo áp lực tích cực lên nhu cầu phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp, và cơ sở lưu trú đạt chuẩn quốc tế tại các địa điểm du lịch nổi tiếng như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc. Điều này không chỉ mở ra cơ hội tăng trưởng dài hạn cho bất động sản nghỉ dưỡng mà còn thúc đẩy đầu tư hạ tầng và nâng cao chất lượng dịch vụ, biến Việt Nam trở thành một điểm đến hàng đầu trên bản đồ du lịch khu vực.

Số lượt khách du lịch trong năm 2024 của Việt Nam

KHÁCH QUỐC TẾ ĐẾN

17.583.901 ↑ 39,5%

LƯỢT KHÁCH ĐẾN
TRONG 12 THÁNG

Số với cùng kỳ
năm 2023

1.747.240 ↑ 27,4%

LƯỢT KHÁCH ĐẾN
TRONG THÁNG 12

Số với cùng kỳ
năm 2023

KHÁCH DU LỊCH NỘI ĐỊA

110 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH TRONG
12 THÁNG

5 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH TRONG THÁNG 12

TRONG ĐÓ:

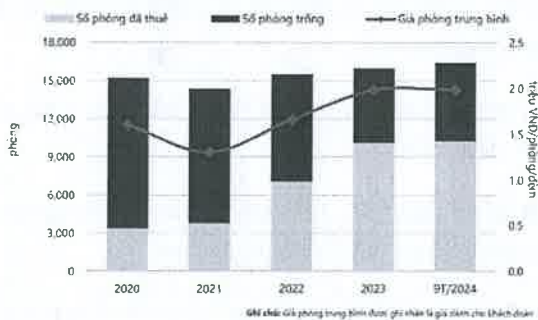
3,3 TRIỆU

LƯỢT KHÁCH NGHỈ ĐÊM TẠI CƠ SỞ LƯU TRÚ

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. 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 dự kiến có 3.035 phòng từ 12 dự án sẽ được cung cấp ra thị trường trong năm 2025-2026.

Phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam ghi nhận các diễn biến khả quan trong năm 2024. Theo Tổng cục Thống kê, giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp năm 2024 tăng 8,32% so với năm trước, đóng góp 2,70 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Đáng chú ý, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,83%, đóng góp 2,49 điểm phần trăm. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực

hiện tại Việt Nam trong năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023. 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.

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 đầu năm 2024 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/m²/ 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 m² nguồn cung mới đi vào hoạt động, tổng diện tích kho xưởng mới hoàn thiện trong chín tháng đầu năm đạt hơn 347.000 m². 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/m²/ tháng (tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước) và của nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m²/tháng (tăng 0,2% so với cùng kỳ năm trước). Thị trường kho xây sẵn miền Nam chào đón hơn 103.000 m² diện tích mới trong Q3/2024 với mức hấp thụ ròng đạt 160.000 m². 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 m² 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 m² 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.

- h. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có
- i. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Quý chưa thực hiện đầu tư bất động sản
- k. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Quý chưa thực hiện đầu tư bất động sản
- l. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Quý chưa thực hiện đầu tư bất động sản
- m. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Quý chưa thực hiện đầu tư bất động sản
- n. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ so với năm liền kề báo cáo: Quý chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo;
- o. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo; và Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

So với danh mục đầu tư quỹ tại kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2023, Quỹ duy trì tập trung thực hiện đầu tư chứng khoán (cụ thể là cổ phiếu) của các tổ chức phát hành thuộc công ty kinh doanh bất động sản như VHM, KBC, KDH,...

Phân bổ tài sản tại ngày 31/12/2024: cổ phiếu tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất với 96,62%, Tiền và Tiền gửi có kỳ hạn chiếm 3,38%, còn lại là các tài sản khác như cổ tức cổ phiếu, tiền mua/(bán) chứng khoán chờ về. Cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại ngày 31/12/2024 không ghi nhận đầu tư trái phiếu.

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

Trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật có liên quan.
- Việc tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- 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.
- 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.
- Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

- Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	399.509.209	446.335.447	386.882.373
Tổng chi phí hoạt động (2)	1.689.410.855	1.807.093.927	1.558.266.386
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	23,65%	24,70%	24,83%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	(2.613.780.751)	2.791.073.593	(31.335.065.448)
% Lợi nhuận = (1)/(3)	-15,28%	15,99%	-1,23%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	16.492.666.471	22.431.197.404	17.095.484.070
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	2,42%	1,99%	2,26%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	44.306.722.515	45.818.349.192	45.818.349.192
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,90%	0,97%	0,84%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2024</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	399.509.209	446.335.447	386.882.373
Phí giám sát	4.646.164	4.572.707	5.478.493
Phí lưu ký – bảo quản tài sản	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí lưu ký – giao dịch chứng khoán	75.934.744	123.5444.445	60.520.021
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	198.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	928.301	218.295	2.883.859

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

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát và quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phí Tuấn Thành

Hanoi, March 18, 2025

**ANNUAL REPORT ON MANAGEMENT OPERATIONS
OF TECHCOM VIET NAM REIT FUND 2024**

(Enclosed with the Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Minister of Finance)

To: - *The State Securities Commission of Vietnam (SSC)*
- *Hochiminh Stock Exchange*

1. INFORMATION ABOUT THE FUND:

- a) Name and type of the fund : Techcom Vietnam REIT Fund, closed-ended fund.
Establishment Registration Certificate of Closed-ended Fund No.22/GCN-UBCK dated 29 June 2016 issued by the State Securities Commission of Vietnam.
- b) Investment objectives of the fund : The Fund's investment objective is to achieve long-term profitability through fixed and stable income from real-estate and long-term growth of real-estate value based on flexible and efficient real-estate management strategy and also investing in potential real-estate in the future.
- c) Operating duration of the fund : Indefinite term
- d) Profit distribution policy : The Fund must set aside at least 90% of its profits earned within a tax year to distribute to investors.
Distributed profits may be paid in cash or by giving additionally issued stock certificates. Within fifteen (15) days before income distribution, the fund management company must inform its investors by a method that ensures reaching the registered contact address or email. The notice must include at least the contents according to the form prescribed in Appendix VII issued with Circular No. 98/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Minister of Finance.
- đ) Number of Fund Units in circulation : 5,000,000 (as at 31/12/2024)



e) Changes in the fund's Charter during the period:

The Annual General Meeting of 2023 which was held on 22 April 2024 ratified the amendments of and supplements to the Fund's Charter as follows:

1. Update the name of the Securities Depository Center

Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation

2. Amend and supplement Clause 4, Article 20. General Meeting of Investors

20.4. The annual General Meeting of Investors shall be convened within 04 months from the end of the fiscal year. At the request of the fund's representative board, the time limit for convening the annual General Meeting of Investors may be extended by up to 06 months from the end of the fiscal year and such extension must be notified to SSC. The annual General Meeting of Investors can be conducted in the form of a physical meeting or by collecting written opinions.

3. Amend and supplement Clause 7, Article 22. Conditions and procedures for conducting meetings and decisions of the Investor General Meeting

22.7. The fund management company gets investors' opinions in writing, except for the cases specified in Clause 5 of this Article. In this case, the fund management company must comply with the deadline for sending voting paper and meeting documents to investors as in the case of inviting a meeting of the Investor General Meeting. The principles, content, order, and procedures for getting investors' opinions in writing are as follows:

(i) The fund management company is responsible for preparing the voting paper and the draft decision of the Investor General Meeting;

(ii) The voting paper must include the following main contents:

- Name, address, and license information of the Fund;
- Information of the Investor, total number of fund certificates held, and the number of votes of the Investor;
- Voting issues and corresponding responses in the order of agree, disagree, and no comment;
- The deadline for sending the voting paper to the fund management company;
- Full name and signature of the legal representative of the fund management company.

(iii) The voting paper sent to the Investor must be in one of the following forms: sent by registered mail to the permanent address of each Investor, email (attached with a scanned copy of the voting paper signed by the Investor), electronic voting platform (e-voting), or other electronic forms to the registered address of the Investor.

(iv) The voting paper sent to the fund management company must be in one of the following forms: sent by courier, email (attached with a scanned copy of the voting paper signed by the Investor), electronic voting platform (e-voting), or other electronic forms from the registered address of the Investor. The voting paper sent by courier must be enclosed in a sealed envelope. The voting paper sent by email must be kept confidential until the vote counting. In the case of sending the voting paper by email, the fund management company must specify the email address for receiving the voting paper, and the investor must send it from the email registered in the Investor Register.

(v) The voting paper with complete content, signed by individual investors, authorized representatives, or legal representatives of institutional investors, and sent to the fund management company within the mentioned deadline is considered valid.

(vi) The fund management company establishes the vote counting committee, organizes the vote counting, prepares the vote counting minutes, and notifies the results of the vote counting, resolutions, and approval decisions to the investors within 05 working days from the end of the deadline for investors

to send their opinions to the fund management company. The vote counting minutes have the same validity as the minutes of the Investor General Meeting and must include the following main contents:

- Name, address, and license information of the Fund;
- Total number of valid, invalid, and unreceived voting paper; total number of valid voting paper in agreement, disagreement, and no comment for each voting issue;
- Resolutions, approval decisions, and corresponding voting ratios;
- Full name and signature of the head of the ballot counting committee, the chairman of the Fund's Representative Board, or the person authorized by the chairman of the Fund's Representative Board, and the legal representative of the fund management company or the person authorized by the legal representative of the fund management company.

(vii) The vote counting committee and members of the Fund's Representative Board are jointly responsible for the completeness, accuracy, and truthfulness of the content of the vote counting minutes, and are jointly liable for any damages arising from approval decisions due to untruthful or inaccurate vote counting.

(viii) The vote counting minutes must be published on the website of the fund management company and the State Securities Commission within 24 hours from the end of the vote counting. The collected voting paper, vote counting minutes, resolutions, approval decisions, and other related documents must be kept at the headquarters of the fund management company.

4. Supplement Clause 4, Article 30 Meeting of the Fund's Representative Board

30.4. Decisions of the Fund's Representative Board will be approved by voting at the meeting, via telephone, internet, email, and other communication means, audio, and visual; or in the form of getting opinions in writing or electronic voting (e-voting) in accordance with current regulations. The collection of opinions in writing may be conducted on paper, electronic voting, or any other legal form. Each member of the Fund's Representative Board has one vote. Members unable to attend the meeting may transfer their voting paper in any form previously agreed upon to the Chairman before or during the meeting.

5. Amend and supplement Article 46. Audit Company

Annually, the Fund Management Company will propose an audit company for the Investor General Meeting to select. In cases where the Investor General Meeting authorizes the Representative Board, the Fund's Representative Board will select the audit company to conduct the audit for the Fund. The selected audit company must meet the following conditions:

- a) Have a license to provide audit services issued by the Ministry of Finance;
- b) Have full capability to provide audit services;
- c) Be permitted by the State Securities Commission to audit the Investment Fund;
- d) Not be a related person of the Fund Management Company or the supervisory bank.

6. Amend Item 4 of Appendix 3 GENERAL COMMITMENT OF THE FUND MANAGEMENT COMPANY AND THE SUPERVISORY BANK

4. Both parties commit not to receive any remuneration, profit, or benefits from conducting transactions of the Fund's assets or transactions of other assets not explicitly stated in the Fund's Charter or the Prospectus.

g) Contents of the resolution of the General Meeting of Investors:

The Annual General Meeting of 2023 which was held on 22 April 2024 ratified the following contents ():*

Clause 1:

Approval of the Fund's operating result report for the year ended 31 December 2023 as presented at the General Meeting of Investors.

Clause 2:

Approval of the Fund's operating plan for 2024 as presented at the General Meeting of Investors.

Clause 3:

Approval of the audited financial statements for the year ended 31 December 2023 posted on the Fund Management Company's website and presented at the General Meeting of Investors.

Clause 4:

Approval of the Report of the Supervising Bank for the year ended 31 December 2023 as presented at the General Meeting of Investors and accompanying the Fund's audited financial statements..

Clause 5:

Approve the Report on activities of the Fund Representative Board in 2023 stated in meeting documents and presented at the General Meeting of Investors.

Clause 6:

Approval of the plan of NO distribution of profits for 2023.

Clause 7:

Approve the Fund Representative Board's 2024 Operation Plan stated in meeting documents and presented at the General Meeting of Investors.

Clause 8:

Approving the selection of the auditing company Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. to audit the Fund's financial statements for the year ending December 31, 2024.

Clause 9:

The Annual General Meeting of 2023 approved the authorization for the Fund Representative Board to decide:

- Decide on a maximum Management Service Price of 1.5%/NAV/year.
- The effect of adjusting the Management Service Price after approval by the Fund Representative Board will be announced by the Fund Management Company on the website.
- In case of changing the Management Service Price beyond the above maximum level, it will have to be approved by the General Meeting of Investors.

Clause 10:

Approve the amendments and supplements to the Fund's Charter stated in the meeting documents and presented at the General Meeting of Investors..

Clause 11:

The General Meeting's Resolution takes effect from the date of signing.

(*) Detailed information has been announced on the website of Techcom Capital Joint Stock Company at <https://www.techcomcapital.com.vn>.

h) Opinions of the supervisory bank about the contents specified in the Circular providing guidance on operations and management of securities investment funds:

Mentioned in section 4. Reporting on operations of the supervisory bank.

2. PERFORMANCE DATA:

2.1. Fund's assets structure:

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Structured investment portfolio	96.62%	95.46%	79.62%
Cash in banks and cash equivalents	3.38%	4.53%	20.17%
Other assets	0%	0.01%	0.21%
	100%	100%	100%

As at 31 December 2024, the Fund has not made investments in investment properties.

	31/12/2024 (VND)	31/12/2023 (VND)	31/12/2022 (VND)
Net asset value	44,065,788,584	46,679,569,335	43,888,495,742
Total Fund units in circulation	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Net asset value per Fund unit	8,813.15	9,335.91	8,777.69
The highest net asset value per Fund unit during the reporting period	10,102.46	10,416.25	15,377.05
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	8,592.20	8,291	8,341.33
The lowest net asset value per Fund unit during the reporting period	5,670	7,240	6,430
The highest closing price of Fund unit during the reporting period	7,770	8,980	11,850
The lowest closing price of Fund unit during the reporting period	5,310	6,240	5,630
Income			
Deposit interest	7,464,644	10,711,672	136,290,069
Dividend	129,310,860	168,458,000	591,197,828
Bond interest	-	539,695,395	799,268,625
Income from selling shares	2,644,798,365	(925,051,944)	(4,376,377,291)
Unrealized results in ending balance	(3,705,943,765)	4,804,354,397	(26,927,178,293)
Total growth rate per Fund unit	-5.60%	6.36%	-41.66%
- Capital growth rate per Fund unit (%) (Change due to price fluctuation)	-7.94%	10.95%	-35.80%
- Income growth rate per Fund unit (%) (Based on realised profits)	2.34%	-4.59%	-5.86%
Gross distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Net distribution per Fund unit	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Ex-date of distribution	Undistributed	Undistributed	Undistributed
Operation expenses/ Average NAV during the period (%)	3.64%	3.95%	2.85%
Turnover of investment portfolio (%)	272.60%	460.12%	190.18%

2.2 Profit indicator of the fund

Growth rate over time

Period	Total growth rate of NAV per Fund unit	Annual growth rate of NAV per Fund unit
1 year up to reporting date	-5.60%	-5.60%
3 years up to reporting date	-41.42%	-16.33%
5 years up to reporting date	-21.43%*	-4.71%
From establishment date	13.92%*	1.54%

**) Total growth per unit of fund certificate before the Fund pays dividends:*

- 1st dividend payment: ex-date 21/05/2018; payout ratio 20% equivalent to 2,000 VND/ICCQ

- 2nd dividend payment: ex-date 25/05/2021; payout ratio 14% equivalent to 1,400 VND/ICCQ

2.3. Other comparison criteria: No.

2.4. Recommendation: Previous information about the Fund's investment performance results is for reference only and does not mean that investment will guarantee profitability for investors.

3. REPORTING ON MANAGEMENT OF ASSETS BY THE FUND MANAGEMENT COMPANY:

a. Explanations about the replacement of the fund management company (if any): No.

b. Explanations about the fulfillment of investment objectives by the fund/securities investment company (if the annual report of the fund): The Fund accomplishes its goal of bringing steady long-term profits to Investors.

c. Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus of the same reporting period (via graph): not applicable.

d. Comparison between the profits earned by the fund and the benchmark portfolio's profits, underlying indexes specified in the prospectus in the prospectus for the period of 05 recent years, up to the reporting date (via graph): not applicable

e. Description of investment strategies which have been applied by the fund during the reporting period. If the investment strategies applied during the period are different from those specified in the prospectus, explanations about such difference and assessment of advantages and disadvantages of the investment strategies applied during the period shall be provided:

The fund did not change its strategy during the reporting period. The Fund's strategy used in the reporting period is the strategy disclosed in the prospectus.

f. Analysis on operating results of the fund on the basis of comparison between the NAV per fund unit/share of the securities investment company (after adjustment of the distributed profits, if any) in this reporting period and that in the previous reporting period:

According to the financial statements for the quarter ended 31 December 2024, at the end of the reporting period, changes in net asset value (NAV) of the Fund was -5.6% compare with NAV as at 31 December 2023.

g. Assessment of the market fluctuations during the reporting period, including foreign markets in which the fund/securities investment company makes investments, and the information about return on investment of each type of assets such as shares, blue-chips, small-cap stocks, etc.:

In the context of rapid urbanization and continuous economic growth, along with the improvement in terms of both quantity and quality of real estate supply, the demand for real estate for both residential and investment purposes is rising. In general, the real estate market in 2024 has demonstrated signs of recovery, driven by the Government's strong leadership and its substantial effort in advancing socio-economic management policies.

The real estate market has overcome its most challenging phase

Thanks to the Government's efforts in promoting policies and legal support, the market has overcome its most challenging phase. In the latter half of 2024, the real estate market showed obvious signs of recovery, with supply and transactions increasing compared to the previous phase. Investor interest has risen significantly, especially in segments with reasonable recovery potential, such as mid-range apartments and land. Financial and credit support policies from banks helped ease cost pressures for buyers and investors, paving the way for a new phase of growth.

In 2024, the number of products offered on the market reached nearly 81,000, an increase of over 40% compared to 2023. In the fourth quarter of 2024 alone, the market recorded offerings of 28,000 new products, 2 times higher than the previous quarter and 4 times higher than the same period in 2023. The entire market also recorded more than 47,000 successful transactions, equivalent to an absorption rate of 72%. Many new projects have remarkably high absorption rates, up to over 90% at the time of official launch.

Apartment prices increased sharply

The apartment market in major cities continues to experience a rising price trend amid both end-user demand and investment interest remain high. In Hanoi, the city's western areas with developed infrastructure have attracted investors, while Ho Chi Minh City, despite limited supply, retains a high price level due to its strategic location. Stable interest rates and financial support policies for home loans have contributed to maintaining stable liquidity in this segment.

Industrial real estate segment maintains its appeal

The industrial real estate segment in the fourth quarter of 2024 maintains its stable growth despite being greatly influenced by global macroeconomic factors. The re-election of U.S. President Donald Trump brought about fluctuations in international trade policies, especially in US-China trade relations. The tightening of trade measures between the world's two largest economies is forecasted to promote the China Plus One strategy, which generates a wave of supply chain shifts from China to other Asian countries, in which Vietnam has emerged as an ideal destination thanks to its competitive costs and favorable geographical location.

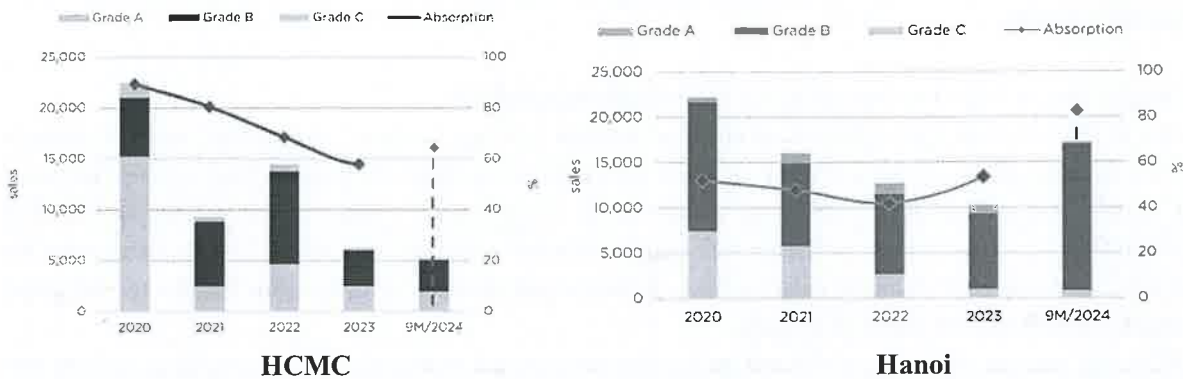
Additionally, the stability of Vietnam's economic policies and commitments to attracting foreign investment have reinforced international investors' trust and confidence. Free trade agreements such as CPTPP and EVFTA remain a solid foundation for Vietnam to expand its export opportunities and attract large corporations in the supply chain. This not only increases the demand for factories and warehouses but also contributes to promoting investment in industrial zones in key provinces such as Bac Ninh, Binh Duong, and Dong Nai.

Apartment Segment

In Ho Chi Minh City, primary supply in Q3/2024 reached only 4,871 units, a decrease of 13% compared to the previous quarter and 36% compared to the same period in 2023. Among these, Class B apartments accounted for 60% of the market share, followed by Class C (38%) and Class A (2%). Transaction activity in Ho Chi Minh City showed signs of slowing down when the absorption rate reached 39%, down by 2 percentage points from the previous quarter. In Hanoi, primary supply in Q3/2024 reached 10,497 units, up

2% quarter-on-quarter but down 47% year-on-year. New supply in Hanoi during Q3/2024 amounted to 5,256 units, marking a significant increase of 95% quarter-on-quarter and 178% year-on-year. The new supply experienced robust transaction activity, achieving an absorption rate of 85%.

Apartment Segment Performance



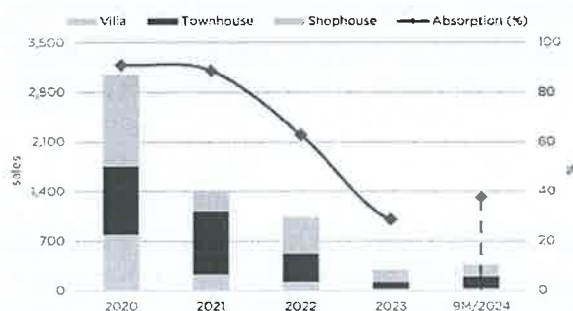
Source: Savills, Q3/2024

Forecasts suggest that until the end of 2027, the expected number of apartments for sale in Ho Chi Minh City will reach 50,000 apartments from 76 projects, of which Thu Duc City accounts for 49%, District 7 accounts for 12%, and Binh Tan accounts for 9% of the supply. In Hanoi, about 110,000 apartments from 106 projects are expected to be launched from 2025 onwards.

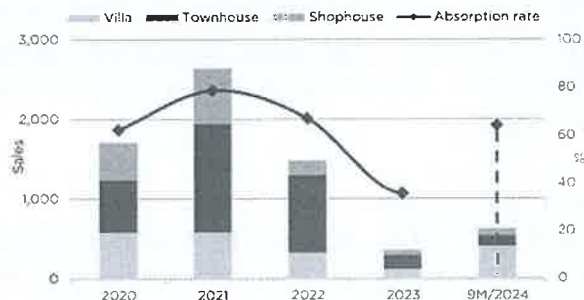
Villa/Townhouse Segment

The Ho Chi Minh City market witnessed a slow recovery in new supply. New supply in Q3/2024 reached 145 new units, an increase of more than 14 times compared to the new supply in Q2/2024. The number of transactions reached 174 units, an increase of 140% compared to the previous quarter and an increase of 170% compared to the same period last year. The absorption rate increased to 23% compared to 11% in Q2/2024 and 9% in Q3/2023. Products from new projects were well received by the market, contributing 70% of total transactions and achieving an absorption rate of up to 90%. This impressive absorption rate is mainly due to these projects' reputable investors, clear legal status, superior quality, and competitive prices. In Q3/2024, the Hanoi market recorded new supply of 176 units for the villa/townhouse real estate segment, an increase of 38% compared to the previous quarter. The new supply came from three projects: Thanh Lam Dai Thinh (Me Linh), Solasta Mansion (Ha Dong) and Him Lam Thuong Tin (Thuong Tin). Primary supply reached 673 units, up 11% QoQ but down 7% YoY. Transactions in Q3/2024 in Hanoi also improved, reaching 326 units, up 194% QoQ and 223% YoY. The absorption rate in Q3/2024 reached 48%, up 30 percentage points QoQ. Suburban areas of Hanoi, which are of high demand and account for a large proportion of primary transactions, include Me Linh (37%), Ha Dong (33%) and Thuong Tin (12%).

In HCMC



In Hanoi



Source: Savills, Q3/2024

According to Savills' report, by 2027, the supply in Ho Chi Minh City is expected to reach 5,182 units, of which the suburban areas (Binh Chanh, Nha Be, Cu Chi, Can Gio) will account for 59%, Thu Duc City will account for 28%, Binh Tan will account for 12%, and the remaining will be in District 8. In Hanoi, future supply is expected to be concentrated in suburban areas such as Dong Anh District (19%), Me Linh District (16%) and Ha Dong District (15%).

Retail Segment

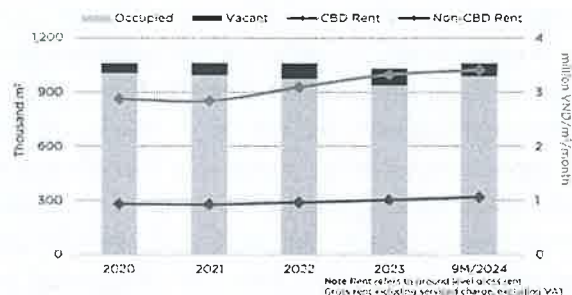
In Ho Chi Minh City, total leasable area in Q3/2024 reached 1.6 million m², up 3% QoQ and 5% YoY. The leasing occupancy rate remained high at 94%, up 0.5 percentage points QoQ and 4 percentage points YoY. Major tenants such as Mr.DIY, Uniqlo, and Muji expanded their networks in suburban areas, driving the increase in capacity of this quarter. Consumption showed positive signs, with the F&B sector holding a large market share (25%), followed by the entertainment sector (24%), and the fashion sector (18%).

In Hanoi, supply grew by 2% from the previous quarter and 2% from the same period last year, driven by the presence of a shopping mall (Diamond Park Plaza) and two retail podiums. Among the supply, the shopping mall accounts for a large share of 63%, retail podiums account for 17%, and department stores account for only 3%. The leasing occupancy rate in Q3/2024 reached 85%, which is considered stable compared to the previous quarter, but is down by 1.1 percentage points compared to the same period last year. For the residential retail segment, the leasable area increased by 26,550 m², of which the retail podium had a significant increase of 24,520 m².

Performance of Retail Segment in HCMC



Performance of Retail Segment in Hanoi



Source: Savills, Q3/2024

In Ho Chi Minh City, the market situation remains favorable due to limited new supply and strong consumption. By 2027, the supply in Ho Chi Minh City will reach more than 163,100 m², of which the non-central area accounts for 55%. Regarding Hanoi market, from 2024 to 2026, the new supply will reach 257,280 m² from five shopping malls and nine retail podiums.

Office Segment

In Q3/2024, the total supply of Office segment in Ho Chi Minh City increased modestly, with net leasable area (NLA) reaching 2.8 million m², up 1% QoQ and 7% YoY. The market in this quarter saw the addition of only Grade B and C projects, with no new no Grade A projects. Occupancy reached 88%, down 1 percentage point QoQ and YoY, mainly due to low occupancy rates in newly launched Grade B and C projects. The average rent increased to VND812,000/m²/month, remaining stable QoQ but up 6% YoY.

In Hanoi, the supply in Q3/2024 reached 2.14 million m², up 4% QoQ and YoY, of which Grade B products accounted for the largest market share (48%). The Q3/2024 market showed signs of slowing down as a new supply is expected to be launched later this year. The occupancy rate remained steady at 87%, unchanged from the same period last year. Grade C had the highest occupancy rate at 91%, followed by Grade A at 86%, and Grade B at 84%.

Performance of Office Segment in HCMC



Performance of Office Segment in Hanoi



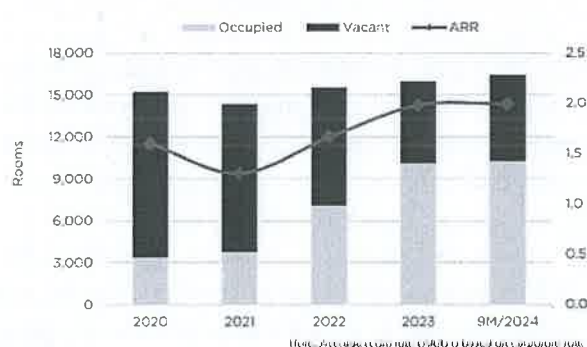
By 2027, the market in Ho Chi Minh City will have an additional 196,412 m² of NLA put into operation. Meanwhile, the Hanoi market demonstrates greater potential, with 462,000 m² across 18 projects anticipated to be launched by 2027, comprising 78% Grade A and 22% Grade B developments.

Hotel Segment

Tourism continues to be the main driver of the resort real estate segment in Vietnam, as the number of international and domestic visitors has surged after the pandemic. In 2024, Vietnam welcomed nearly 17.6 million international visitors, an increase of 39.5% compared to 2023, reaching 97.6% of the pre-pandemic level in 2019. In December 2024 alone, the number of international visitors reached 1.75 million, up 27.4% compared to the same period last year. The rise in tourist numbers has positively pressure the demand for developing resorts, luxury hotels, and international-standard accommodations in popular tourist destinations such as Hanoi, Ho Chi Minh City, Da Nang, Nha Trang, and Phu Quoc. This not only opens up long-term growth opportunities for the resort real estate sector but also promotes infrastructure investment and enhances service quality, positioning Vietnam as a top destination on the regional tourism map.

In Q3/2024, the supply in Ho Chi Minh City's market reached 16,443 rooms, up 5% year-on-year but down 1% quarter-on-quarter. The main reason for the quarter-on-quarter decrease in supply was the absence of new hotel projects and the closure of a 4-star hotel; however, there were nine 3- and 4-star projects reopening and three new 4- and 5-star projects launched in the first nine months of the year. Despite Q3 being a low season, occupancy rate reached 61%, up 1 percentage point quarter-on-quarter and 3 percentage points year-on-year. Meanwhile, Hanoi's market recorded stable performance with little fluctuation. Occupancy rate in Q3/2024 reached 67%, stable quarter-on-quarter and up 3 percentage points year-on-year. The average rents in this market also recorded a 2% decrease compared to the same period last year.

Performance of Hotel Segment in HCMC



Performance of Hotel Segment in Hanoi



Source: Savills, Q3/2024

Ho Chi Minh City continues to implement tourism promotion programs to boost hotel operations in Q4/2024. However, future supply in this market is expected to remain limited, with only three new projects anticipated to enter the market by 2027. The outlook of Hanoi's market is more positive, as it is expected that 3,035 rooms from 12 projects will be added to the market in 2025-2026.

Industrial Real Estate Segment

Vietnam's industrial real estate market experienced positive developments in 2024. According to the General Statistics Office, the added value of the entire industrial sector in 2024 increased by 8.32% compared to the previous year, contributing 2.70 percentage points to the growth rate of the total added value of the entire economy. Notably, the processing and manufacturing industry increased by 9.83%, contributing 2.49 percentage points. Foreign direct investment (FDI) implemented in Vietnam in 2024 is estimated at 25.35 billion USD, up 9.4% from 2023. The recovery of the industrial sector and the increase in FDI projects in Vietnam will boost the demand and development of industrial real estate.

The Northern industrial real estate market still maintains a stable level of activity with the absorbed area in the first 9 months of 2024 reaching 330 hectares and the average occupancy rate in key provinces reaching 80%. The average rental price in Q3/2024 reached 137 USD/m²/remaining term, up 2.2% compared to the previous quarter and 4.6% compared to the same period last year. In the Southern region, the industrial real estate market has also begun to record signs of recovery after a period of stagnation, but demand is still not really strong.

For the ready-built warehouse market, in Q3/2024, the Northern region welcomed 100,000 m² of new supply coming into operation, with the total area of newly completed warehouses in the first nine months of the year reaching over 347,000 m². The occupancy rate by the end of Q3/2024 of ready-built factories in tier 1 provinces and cities and of ready-built warehouses was 91% and 80%, respectively. Stable demand for ready-built warehouses has also driven an increase in rental prices. The average rental price for ready-built factories reached 4.9 USD/m²/month (a 1.9% increase compared to the same period last year), and for ready-built warehouses, it reached 4.6 USD/m²/month (a 0.2% increase compared to the same period last year). The ready-built warehouse market in the Southern region welcomed more than 103,000 m² of new area in Q3/2024 with a net absorption of 160,000 m². The Southern industrial real estate market continued to record a trend of asset conversion in Q3/2024 with more than 18,000 m² of ready-built warehouses converted into ready-built factories in Binh Duong province. By the end of Q3/2024, the Southern market had 2 million m² of ready-built warehouse supply, an increase of 4% compared to the previous quarter and about 15% compared to the same period last year.

According to CBRE, industrial land rental prices in Northern regions are expected to increase by 4-8% per year in the next three years, with ready-built warehouse rental prices increasing slightly by 1-4% per year. Investment demand for the development of electronics, semiconductor, spare parts, and automobile industries will be a key driver for the growth of industrial real estate in the North.

- h. Cases in which rights and benefits of holders of fund certificates are influenced: No.
- i. Information about the actual status and operating capacity of the real estate during the period. Information about real estate transactions (buying-selling) during the period: the Fund has not made investments in investment properties.
- k. Assessment of the real estate management service provider (according to the form in Appendix 26): the Fund has not made investments in investment properties
- l. Assessment of valuation organization activities, accompanied by reports on real estate valuation and revaluation activities carried out during the year (according to the form in Appendix 16): the Fund has not made investments in investment properties

m. Information about valuation of the real estate during the period. Description of difference between the original price and actual value of the real estate after revaluation performed during the period: the Fund has not made investments in investment properties

n. Description of the difference between in real estate in the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year: the Fund has not made investments in investment properties;

o. Description of the difference between the investment portfolio of the fund at the reporting time and that in the year preceding the reporting year:

During the period from January 1, 2024 to December 31, 2024, 100% of the Fund's income comes from securities investment activities, specifically as stated in section b) Point 2.2 above.

Compared to the fund's investment portfolio at the reporting period on December 31, 2023, the Fund maintains a focus on investing in securities (specifically stocks) of issuers of real estate companies such as VHM, KBC, KDH,...

Asset allocation as of December 31, 2024: stocks continue to account for the largest proportion with 96.62%, Cash and Term Deposits account for 3.38%, the remaining assets are other assets such as stock dividends, investment receivables. The fund's investment portfolio structure as of December 31, 2024 does not record bond investments.

4. REPORTING ON OPERATIONS OF THE SUPERVISORY BANK

For the financial period from 1st January 2024 to 31st December 2024, acknowledge that in the supervising period The Fund operated under management with the following matters:

- a) The Fund's asset custody complied with current securities laws and relevant legal documents, Fund Charter and Prospectus.
- b) Techcom Capital complied with regulations of current securities legal documents on open-ended funds, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- c) The Fund's valuation and Net Asset Value assessment was conducted in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- d) The subscription and redemption of Fund units was made in conformity with the Fund's Charters, the Fund's Prospectus and applicable legal documents.
- e) During the reporting period, no profit distribution was recorded.

5. REPORTING ON AUTHORIZED ACTIVITIES

a) Payments made to the authorized parties, compared with profits, incomes and total operating expenses of the fund;

	<i>From 01/01 to 31/12/2024</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2023</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2022</i>
Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch (1)	399,509,209	446,335,447	386,882,373
Total investment expenses (2)	1,689,410,855	1,807,093,927	1,558,266,386
% Total investment expenses = (1)/(2)	23.65%	24.70%	24.83%
Total of Realized and Unrealised Profits (3)	(2,613,780,751)	2,791,073,593	(31,335,065,448)
% Profits = (1)/(3)	-15.28%	15.99%	-1.23%
Total of Realized and Unrealised Income	16,492,666,471	22,431,197,404	17,095,484,070
% Income = (1)/(4)	2.42%	1.99%	2.26%
Portfolio (5)	44,306,722,515	45,818,349,192	45,818,349,192
% Portfolio = (1)/(5)	0.90%	0.97%	0.84%

b) Total costs for performing authorized activities paid to the authorized party (in case the authorized party provides many services for the fund management company);

	<i>From 01/01 to 31/12/2024</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2023</i>	<i>From 01/01 to 31/12/2022</i>
Total costs paid to Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ha Thanh Branch	399,509,209	446,335,447	386,882,373
Supervising fee	4,646,164	4,572,707	5,478,493
Depository fee – asset custody	120,000,000	120,000,000	120,000,000
Depository fee – securities trading	75,934,744	123,544,445	60,520,021
Management fee	198,000,000	198,000,000	198,000,000
Other fee	928,301	218,295	2,883,859

c. mpacts (if any) of authorized activities on the profits and level of risks incurred the fund: No.

d. Assessment of the maintenance of the internal control system, risk management system, information confidentiality, toohnical facilities, hot stand by system, disaster recovery system, etc. of the authorized party, which must ensure that the authorized activities will be thoroughly performed, and will not cause adverse influence on investors:

Depository, supervision and fund administration services are authorized by the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch.

According to our assessment, Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ha Thanh Branch is a reputable and experienced unit in the market, with a team of highly qualified staff, professionalism in the process of providing services, has a software system according to international standards and functional departments and divisions are established and operate independently... Therefore, the ability to maintain internal control systems, risk management, security, technical infrastructure, The hot backup system and disaster backup system of the authorized parties for TCREIT are guaranteed to operate smoothly, without affecting the investment activities of investors.

TECHCOM CAPITAL JSC



CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Phi Tuan Thanh