

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

**BÁO CÁO QUÝ IV/2023**



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 14

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“Quỹ”) được thành lập dưới hình thức Quỹ đóng theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; 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; 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; 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 và Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 22/GCN-UBCK ngày 29 tháng 6 năm 2016 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày được cấp giấy phép.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.000.000 VND, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ 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. Trong nhiều 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 được quy định trong Điều lệ Quỹ.

### CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (sau đây được gọi tắt là “Công ty Quản lý Quỹ”). Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 57/GP-UBCK ngày 30 tháng 1 năm 2019 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và giấy phép điều chỉnh số 114/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp chấp thuận cho Công ty điều chỉnh vốn điều lệ lên 669.662.900.000 VND ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Kỹ thương Việt Nam (“Ngân hàng mẹ”), một ngân hàng thương mại cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính trong năm đến thời điểm hiện tại của Công ty Quản lý Quỹ là quản lý danh mục đầu tư, quản lý quỹ và cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán theo các quy định của pháp luật. Công ty có Trụ sở chính tại tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quản lý Quỹ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính quý là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Phí Tuấn Thành được ủy quyền ký kết các giấy tờ và tài liệu liên quan đến hoạt động điều hành Công ty, trong đó có báo cáo công ty Quản lý quỹ theo Giấy ủy quyền số 020703/23/UQ-CTHQQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

## **NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

Ngân hàng Giám sát của Quý là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm việc giám sát và lưu ký các tài sản của Quý, giám sát việc quản lý tài sản của Quý và đảm bảo, chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quý; xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ; thanh toán tiền cho Nhà Đầu tư; đối chiếu tài sản của Quý với Công ty Quản lý Quý. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quý.

## **BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

Các thành viên Ban Đại diện Quý trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Bà Phùng Thị Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Thế Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Phương Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2023

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21 tháng 4 năm 2023 thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban đại diện quỹ nhiệm kỳ 2020 – 2024 thành nhiệm kỳ 2023-2027.

# 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 31 tháng 12 năm 2023, 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.

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

Không có nội dung thay đổi điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Tại Đại hội Nhà đầu tư bất thường năm 2023 tổ chức ngày 12 tháng 12 năm 2023 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

#### Điều 1:

Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth và đối tác là Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý và Đầu tư Gia sản Wealthtech.

Số lượng Chứng chỉ quỹ TCREIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.

Phương thức giao dịch dự kiến: Thỏa thuận.

#### Điều 2:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

## 2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Danh mục chứng khoán cơ cấu	95,46%	79,62%	95,96%
Tiền gửi ngân hàng	4,53%	20,17%	3,87%
Tài sản khác	0%	0,21%	0,17%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2023, 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

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 tổ chức ngày 21/04/2023, Quỹ đã quyết định không phân phối lợi nhuận trong năm 2023.

### 2.3 Các thông tin khác của Quỹ

#### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	46.679.569.335	43.888.495.742	75.223.561.190
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)	9.335,91	8.777,69	15.044,71

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.335,91	10.855,31	12.872,66
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.291,00	9.544,03	11.571,25
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.300	7.300	10.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.400	9.400	11.550
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.880	7.300	9.700
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	1,61%	-8,03%	26,99%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	5,67%	-2,19%	30,34%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-4,06%	-5,84%	-3,35%
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 (%)	3,78%	3,88%	13,69%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	438,83%	635,30%	16,00%

#### 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	6,36%	6,36%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-18,00%	-6,40%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-6,86%	-1,41%
Từ khi thành lập	20,67%	2,23%

#### Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	6,36%	-41,66%	32,14%

### 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.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 3.2 **Hiệu quả hoạt động của Quỹ**

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/12/2023 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 6,36 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2022.

### 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 (\*)**

#### 1. **Thị trường Văn phòng**

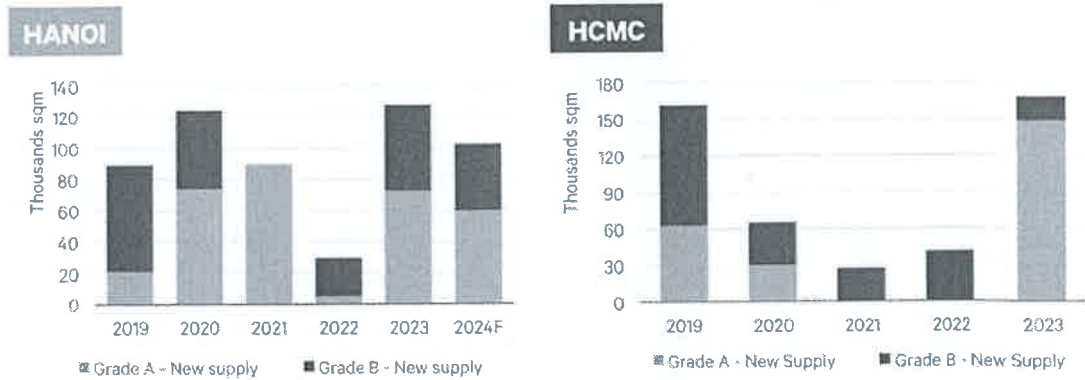
Tổng lượng cung mới cho bất động sản văn phòng tăng mạnh trong năm 2023 ở cả thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Trong đó, chủ yếu là cung đến từ văn phòng hạng A. Các dự án mới đi vào hoạt động tiêu biểu ở hai thị trường lớn lần lượt là: Lancaster Luminaire, Lotte Mall West



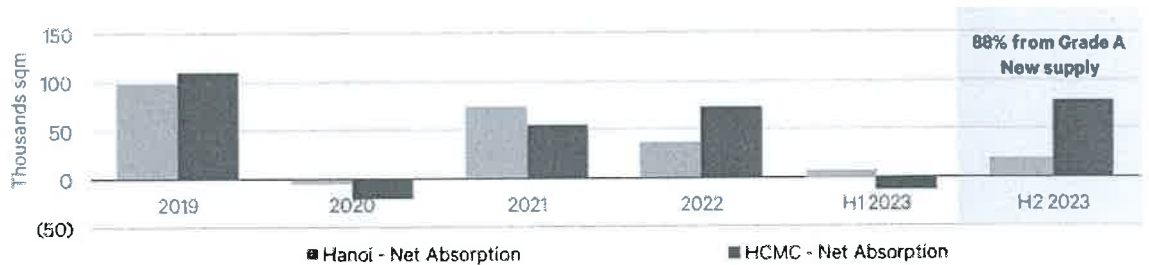
# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Lake, Diamond Park Plaza,... tại Hà Nội; OfficeHaus, The Hallmark, The Mett, The Nexus, VPBank Saigon Tower, The Waterfront,... tại TP Hồ Chí Minh.



Tỷ lệ hấp thụ ở cả hai thị trường đều tăng trong nửa cuối năm 2023. Thị trường TP Hồ Chí Minh ghi nhận tỷ lệ hấp thụ dương trong nửa cuối năm 2023, với hơn 75.000 m2 được thị trường hấp thụ, chủ yếu đến từ các sản phẩm văn phòng hạng A, chiếm đến 88%.



Trong năm 2023, giá thuê văn phòng hạng A và hạng B trong gần như không có sự thay đổi so với năm 2022 ở cả thị trường Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Cụ thể, tại Hà Nội, giá thuê văn phòng hạng A trung bình ở mức 28 USD/m2/tháng (+1,2% YoY) và văn phòng hạng B là 12 USD/m2/tháng (-1,4% YoY); tại TP Hồ Chí Minh, giá thuê văn phòng hạng A ở mức 42 USD/m2/tháng (+0,1% YoY) và văn phòng hạng B là 25 USD/m2/tháng (+0% YoY).

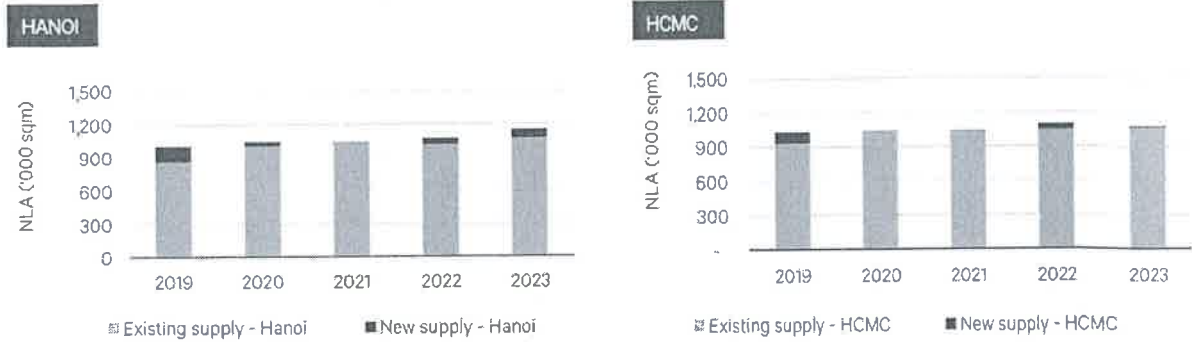
Tỷ lệ trống trung bình, đặc biệt là văn phòng hạng A, có xu hướng tăng trong năm 2023 do lượng cung mới tăng mạnh trong năm này.

## 2. Thị trường Sàn bán lẻ

Trong năm 2023, tổng diện tích sàn bán lẻ cho thuê tại Hà Nội có sự tăng trưởng nhẹ so với năm 2022, đến từ cả nguồn cung hiện hữu và các dự án mới. Trong khi đó, diện tích sàn bán lẻ lại có sự sụt giảm nhẹ tại TP Hồ Chí Minh, lượng cung mới trong năm 2023 cũng thấp hơn đáng kể so với năm 2022.

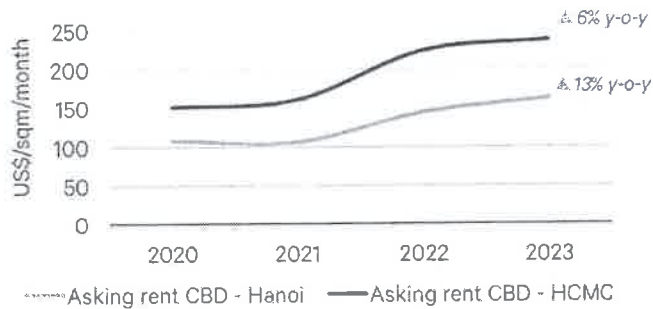
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ



Mặc dù nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn khi doanh số bán lẻ quý 4/2023 của Việt Nam đạt 9,6%, thấp hơn so với mức 17% cùng kỳ năm 2022, nhưng các thương hiệu xa xỉ vẫn hoạt động khá tích cực. Điển hình trong năm nay, có các thương hiệu lớn thâm nhập thị trường Việt Nam như Loewe, Chaumet, Longchamp. Ngoài ra, các nhãn hiệu lớn cũng tăng cường mở cửa hàng mới, như Uniqlo đã mở cửa hàng thứ 22 vào tháng 10/2023.

Giá thuê tại khu vực trung tâm vẫn tiếp diễn xu hướng tăng chủ yếu đến từ việc gia nhập thị trường của các thương hiệu xa xỉ tại các quận trung tâm. Giá thuê trung bình trong năm 2023 ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh lần lượt là 160 USD/m<sup>2</sup>/tháng (+13% YoY) và 240 USD/m<sup>2</sup>/tháng (+6% YoY).



Nguồn cung mới dự kiến tiếp tục tăng trong giai đoạn 2024 – 2025 và chủ yếu tập trung vào khu vực ngoài trung tâm. Cụ thể đến 2025, dự kiến tổng nguồn cung mới tại Hà Nội sẽ đạt 145.071 m<sup>2</sup> và TP Hồ Chí Minh đạt 76.000 m<sup>2</sup>.

### 3. Thị trường Căn hộ

Thị trường BĐS căn hộ tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh trong năm 2023 có một số điểm chung đó là nguồn cung bất động sản dân cư ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây do phần lớn các chủ đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và quan sát diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, thị trường đã có những tín hiệu tích cực từ nửa cuối năm 2023.

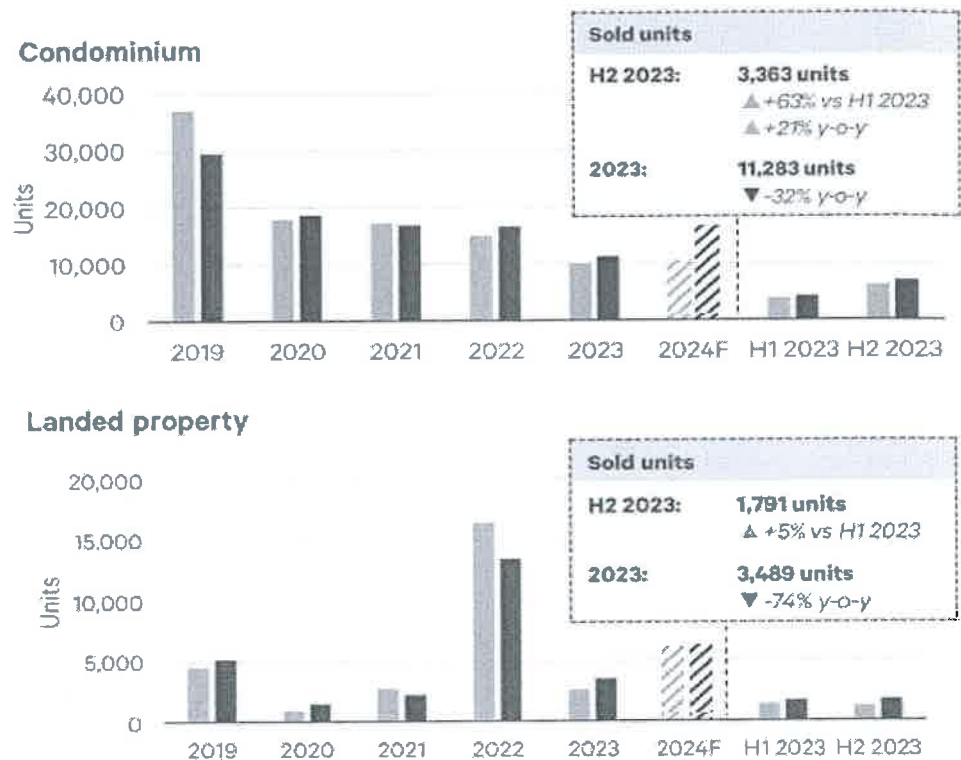
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

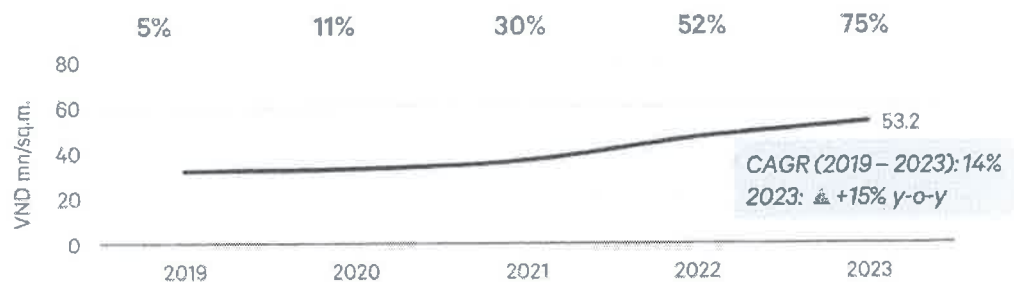
### Thị trường Hà Nội

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 11.283 đơn vị, giảm 32% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 3.363 đơn vị, tăng 63% so với nửa đầu năm và tăng 21% so với cùng kỳ năm 2022.

Đối với các sản phẩm nhà liền đất tổng lượng hấp thụ năm 2023 khá thấp, chỉ đạt 3,489 đơn vị, giảm 74% so với cùng kỳ.



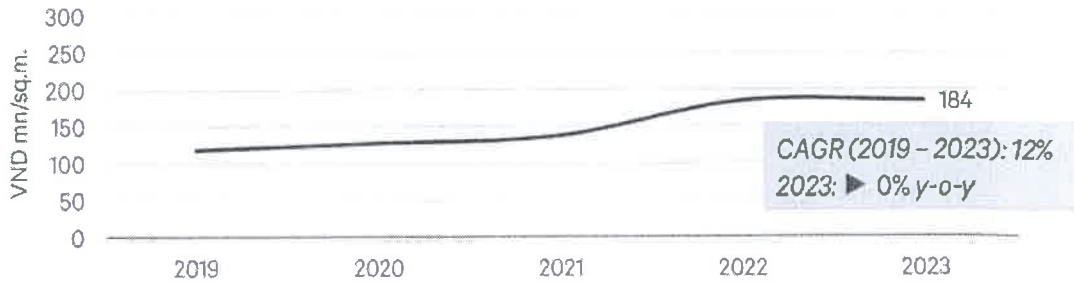
Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng trưởng trung bình 14% giai đoạn 2019 – 2023 và đạt mức trung bình 53,2 triệu VND/m<sup>2</sup> trong năm 2023. Nguyên nhân của việc tăng giá chủ yếu đến từ nguồn cung mới của các dự án cao cấp vẫn tiếp tục tăng giá.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

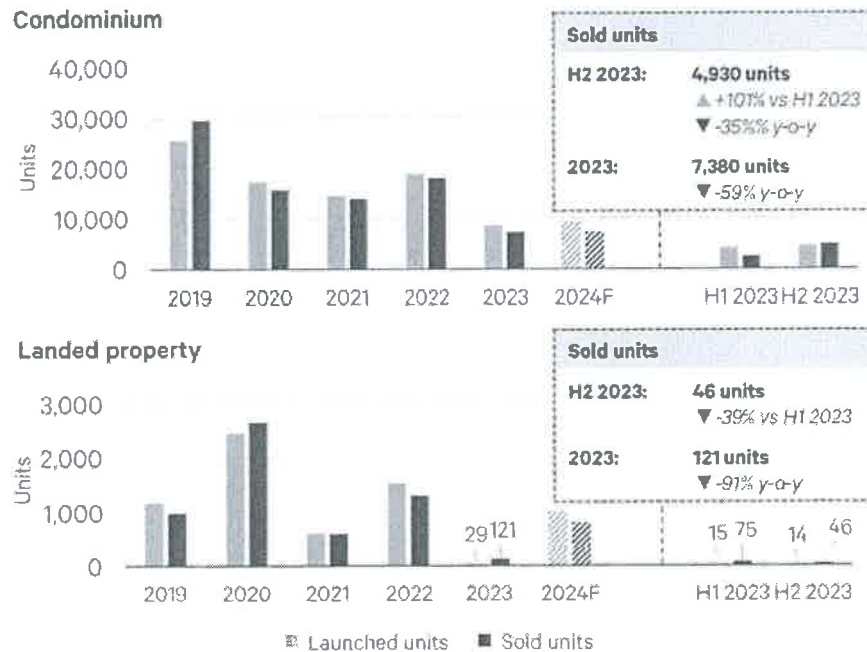
Giá bán sản phẩm nhà liền đất neo ở mức cao do nguồn cung hạn chế, đạt mức 184 triệu VND/m<sup>2</sup> trong năm 2023.



### Thị trường TP Hồ Chí Minh

Đối với sản phẩm căn hộ, tổng lượng hấp thụ cả năm đạt 7,280 đơn vị, giảm 59% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, tương tự với thị trường Hà Nội, lượng hấp thụ bắt đầu có tín hiệu tốt từ nửa cuối năm 2023. Tổng số lượng bán được trong nửa cuối năm 2023 đạt 4.930 đơn vị, tăng 101% so với nửa đầu năm.

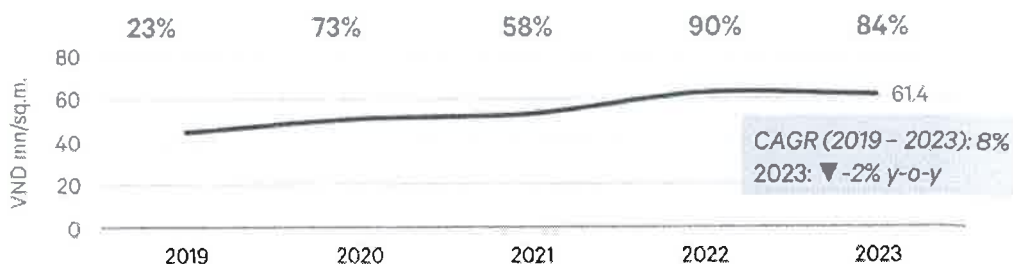
Giao dịch đối với sản phẩm nhà liền đất khá ảm đạm trong năm 2023, chỉ đạt 121 đơn vị, giảm 91% so với cùng kỳ.



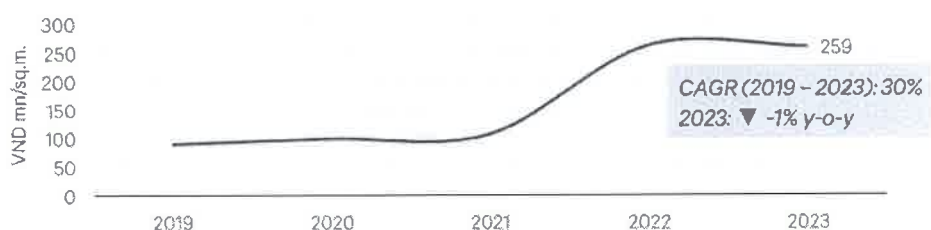
Giá bán căn hộ ở thị trường sơ cấp có xu hướng giảm nhẹ kể từ năm 2022. Giá bán sơ cấp trung bình năm 2023 ở mức 61,4 triệu VND/m<sup>2</sup>, giảm 2% so với cùng kỳ.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ



Giá bán sản phẩm nhà liền đất tiếp tục neo mức cao 259 triệu VND/m<sup>2</sup> trong năm 2023, nhưng có xu hướng giảm nhẹ.



### 4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

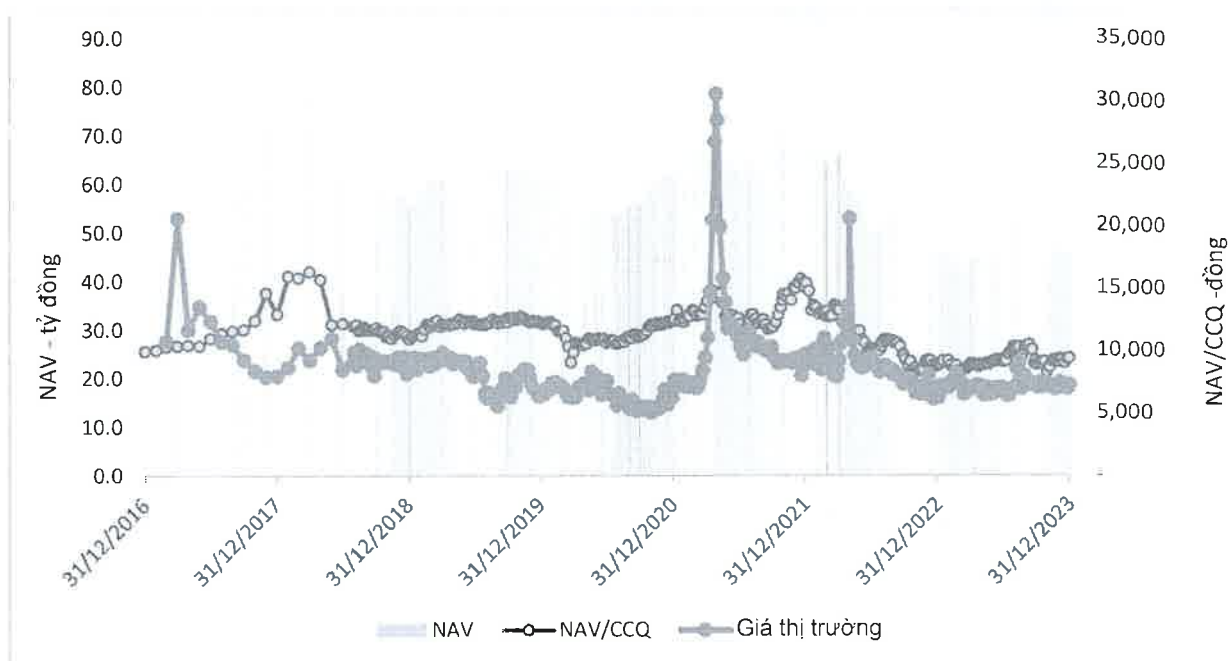
#### 4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	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	-4,59%	-13,43%	-13,43%	28,33%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	10,95%	-3,30%	10,04%	5,08%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	6,36%	-18,00%	-6,86%	20,67%
Tăng trưởng hàng năm (%) / 1 đơn vị CCQ	6,36%	-6,40%	-1,41%	2,23%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	22,69%	-15,61%	0,82%	-10,51%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	14,06%	2,24%	-16,38%	-27,00%

# 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 31 tháng 12 năm 2023 của Quỹ:



### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	46.679.569.335	43.888.495.742	6,36%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	9.335,91	8.777,69	6,36%

### 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	357	233.159	4,66%
Từ 5.000 đến 10.000	19	135.600	2,71%
Từ 10.000 đến 500.000	16	390.691	7,81%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>393</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

## 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

### Triển vọng thị trường giai đoạn 2024 - 2026

Khung pháp lý mới dự kiến sẽ tạo môi trường kinh doanh minh bạch và lành mạnh hơn, hứa hẹn sự hồi phục mạnh mẽ với lượng hấp thụ ổn định kể từ năm sau. Dự kiến lượng cung và hấp thụ sẽ cải thiện từ 2024, trong đó, thị trường Hà Nội được kỳ vọng sẽ có sự cải thiện mạnh mẽ hơn.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Đối với sản phẩm căn hộ, giá bán trên thị trường sơ cấp được kỳ vọng tăng trung bình 3%/năm trong giai đoạn 2024 – 2026. Đối với sản phẩm nhà liền đất, giá bán thứ cấp tại Hà Nội dự kiến tăng trung bình 2%/năm. Trong khi đó, giá bán thứ cấp tại TP Hồ Chí Minh có mức tăng dự kiến cao hơn với 5%/năm.

### 6. THÔNG TIN KHÁC

#### *Ban Đại diện Quỹ*

#### **Bà Phùng Thị Minh**

##### **Chủ tịch**

*Bổ nhiệm*

*ngày 21 tháng 04 năm 2023*

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

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

---

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

#### **Ông Đặng Thế Đức**

##### **Thành viên**

*Bổ nhiệm*

*ngày 29 tháng 06 năm 2016*

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

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

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

**Bà Nguyễn Phương Lan**

**Thành viên**

**Bổ nhiệm**

**ngày 21 tháng 04 năm 2023**

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

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

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024 



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