

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

**BÁO CÁO QUÝ I/2024**



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 19

U  
KỶ  
G

# 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 03 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.000 chứng chỉ quỹ.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

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

Không có nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư trong kỳ báo cáo.

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

### 2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	83,97%	82,60%	95,70%
Tiền gửi ngân hàng	16,03%	5,71%	4,06%
Tài sản khác	0%	11,69%	0,23%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2024, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

Quỹ không phân phối lợi nhuận trong kỳ.

### 2.3 Các thông tin khác của Quỹ

#### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	49.834.115.557	44.020.077.397	66.273.451.965
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)	9.966,82	8.804,01	13.254,69
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.102,46	9.161,34	15.377,04
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.105,76	8.306,15	12.715,20
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.080	7.000	8.425
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	7.770	8.200	11.000

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.510	6.240	7.920
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	6,76%	0,30%	-11,90%
Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	1,44%	5,02%	-11,73%
Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	5,32%	-4,72%	-0,17%
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 (%)	3,28%	3,67%	2,18%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	232,61%	478,62%	17,09%

#### 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	13,21%	13,21%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-26,22%*	-9,64%
5 năm đến thời điểm báo cáo	-9,49%*	-1,98%
Từ khi thành lập	23,47%	-2,24%

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

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

#### Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 03 năm 2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm	13,21%	-33,58%	-1,88%

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

#### 3.1 Mục tiêu

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

#### 3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/03/2024 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 13,21 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2023.

#### 3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

##### Chiến lược đầu tư bất động sản:

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

##### Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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**

Năm 2023, thị trường bất động sản trải qua giai đoạn trầm lắng do tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu.

Lãi suất toàn cầu cao gây áp lực lên nền kinh tế thế giới và cản trở đáng kể các hoạt động đầu tư. Tuy nhiên, những chính sách của Chính phủ Việt Nam dự báo sẽ thúc đẩy sự phục hồi và tăng trưởng bền vững của bất động sản.

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

Năm 2023, Chính phủ Việt Nam triển khai các chính sách chiến lược nhằm kích thích đầu tư vào lĩnh vực công nghệ cao. Giải ngân đầu tư công đạt khoảng 23.7 tỷ USD vào cuối năm 2023.

Năm 2023 cũng đánh dấu nhiều chính sách chiến lược của Chính phủ trong việc khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực công nghệ cao. Tích cực tham gia vào nền kinh tế toàn cầu và củng cố các thỏa thuận song phương và đa phương, Việt Nam đang tăng cường hợp tác với các đối tác quốc tế. Việc thực thi các Hiệp định thương mại tự do (FTA) thế hệ mới mang lại lợi ích trực tiếp từ việc gia tăng dòng vốn và xuất khẩu, đồng thời tạo ra cơ hội hợp tác giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

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

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

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

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

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

Các doanh nghiệp công nghệ cao, với quy mô sản xuất lớn và nhu cầu không gian nhà kho,

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

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

Nhu cầu sẽ đặc biệt tập trung ở những khu vực có cơ sở hạ tầng giao thông, tiện ích đồng bộ và gần các khu công nghiệp, công nghệ cao. Thị trường văn phòng Việt Nam đã đi ngược lại xu hướng toàn cầu và duy trì tỷ lệ lấp đầy cao với mức tăng trưởng giá thuê ổn định. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội luôn ở mức cao trên 80%.

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

### **Từng bước tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý đối với thị trường bất động sản nhà ở**

Thành lập các tổ chuyên môn, trung tâm tập trung giải quyết từng dự án và ủy quyền cho Thành phố Hồ Chí Minh tự chủ xử lý các vấn đề liên quan đến bồi thường và nghĩa vụ tài chính. Luật Đất đai sửa đổi sẽ có ý nghĩa quan trọng trong việc định giá đất và bồi thường giải phóng mặt bằng.

Các chỉ thị quan trọng của Thủ tướng nhằm tăng cường khả năng tiếp cận tín dụng và thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó có bất động sản, có ý nghĩa then chốt. Những chính sách này không chỉ tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận vốn dễ dàng hơn mà còn hỗ trợ thị trường phát triển hiệu quả, an toàn và bền vững.

Nhu cầu bất động sản vẫn mạnh mẽ, do quá trình đô thị hóa trên cả nước, nguồn dân số đông và nhu cầu cấp thiết về nhà ở tại các thành phố lớn. Nhờ nỗ lực của Chính phủ trong 2 năm qua, đã có tiến triển trong việc giải quyết những vấn đề này và hứa hẹn một tương lai tươi sáng hơn cho thị trường bất động sản.

Năm 2026, dự kiến sẽ có thêm 4,600 căn nhà liền thổ tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, khi Sân bay Long Thành và Đường Vành đai 3 được đưa vào sử dụng sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở tại các thành phố phía Nam như Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai và Long An. Tại Hà Nội, 9,000 căn hộ từ 34 dự án sẽ được bổ sung vào năm 2025.

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

Chính phủ tập trung hỗ trợ ngành du lịch, đưa ra các ưu đãi về thuế và khuyến khích đầu tư cơ sở hạ tầng để thu hút du khách trong và ngoài nước. Từ tháng 8 năm 2023, công dân từ tất cả



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

các nước có thể nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần, xin visa điện tử và gia hạn thời gian lưu trú lên tới đa 90 ngày.

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

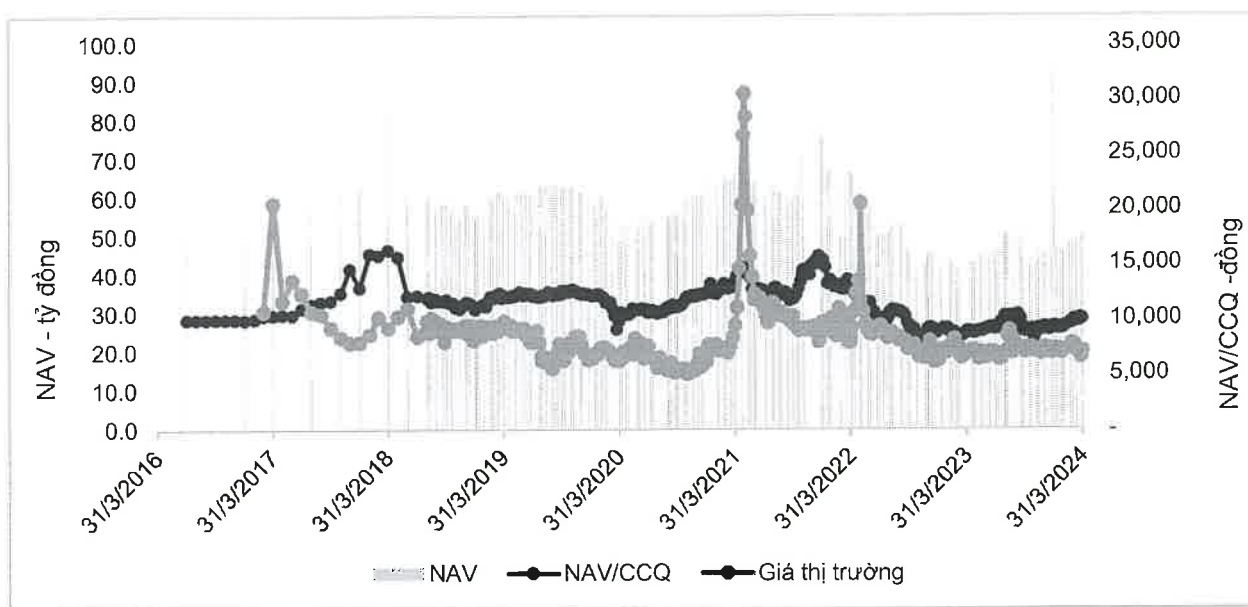
##### 4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	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	5,77%	-3,24%	-4,67%	26,49%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	7,43%	11,73%	-26,42%	3,28%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	13,21%	-26,22%*	-9,49%*	23,47%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	13,21%	-9,64%	-1,98%	-2,24%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	13,07%	-25,42%	-13,96%	-16,03%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	1,14%	-25,47%	-24,20%	-29,20%

\*) 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

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới Ngày 31 tháng 03 năm 2024 của Quỹ:



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	49.834.115.557	44.020.077.397	13,21%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	9.966,82	8.804,01	13,21%

### 4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:

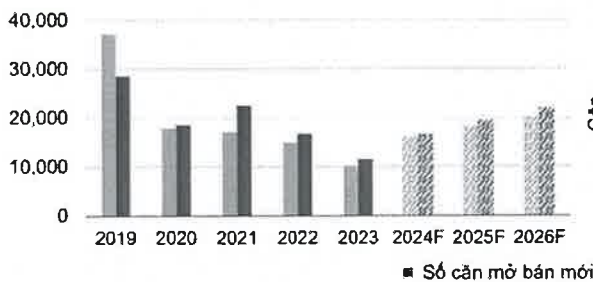
Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	344	238.059	4,76%
Từ 5.000 đến 10.000	18	125.300	2,51%
Từ 10.000 đến 500.000	17	396.091	7,92%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	<b>380</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

## 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

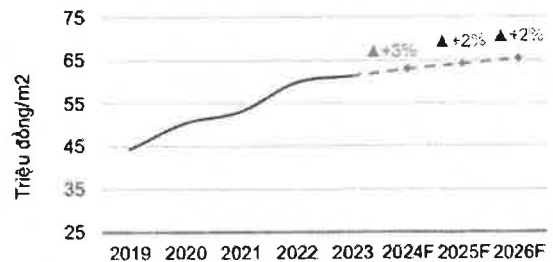
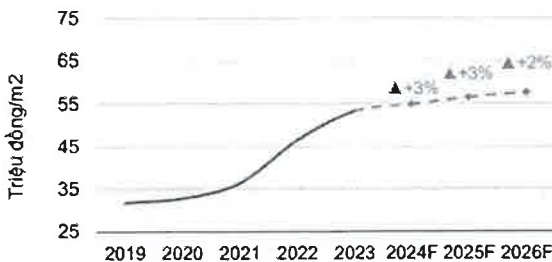
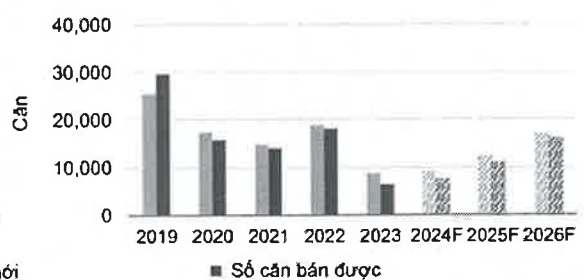
Nguồn cung và thanh khoản tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh dự kiến phục hồi trong năm 2024 và ghi nhận các hoạt động mở bán sôi động với tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức tốt.

### 5.1. Triển vọng thị trường Chung cư

#### HÀ NỘI



#### TP.HCM

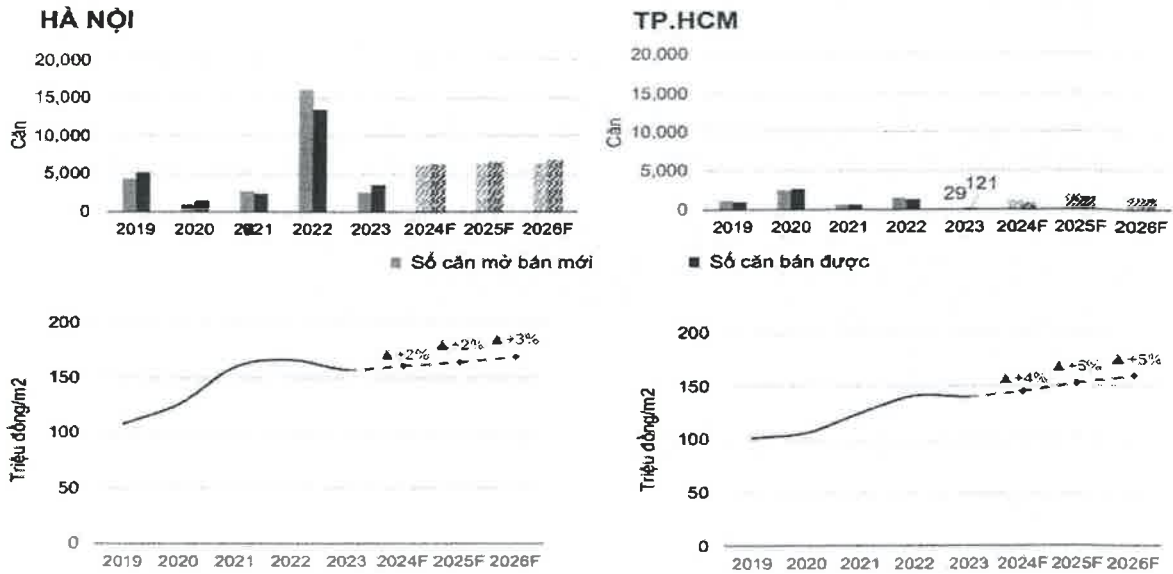


Nguồn: CBRE, Q4 2023

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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



Nguồn: CBRE, Q4 2023

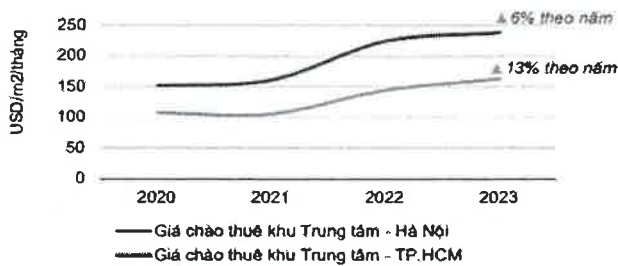
### 5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

#### Giá thuê đã lấy đà tăng

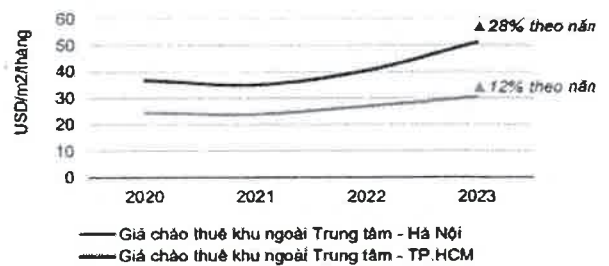
Theo báo cáo của CBRE tại Q4/2023, hầu hết các trung tâm thương mại đã có sự phục hồi tích cực giá cho thuê, tỷ lệ lấp đầy được cải thiện rõ rệt.

#### Giá cho thuê BĐS Bán lẻ

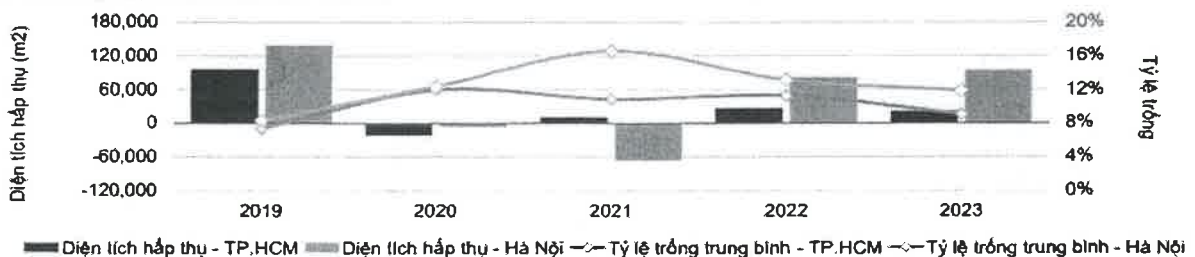
Khu Trung tâm: Giá chào thuê tăng nhờ sự gia nhập của các nhân hàng xa xỉ



Khu ngoài Trung tâm: Các dự án mới mới tại Hà Nội và nguồn cung khan hiếm tại TP. HCM đẩy giá thuê tăng cao



#### Diện tích hấp thụ tốt thúc đẩy thị trường Bán lẻ

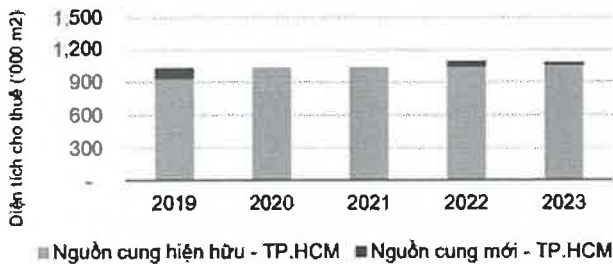


Nguồn: CBRE, Q4/2023

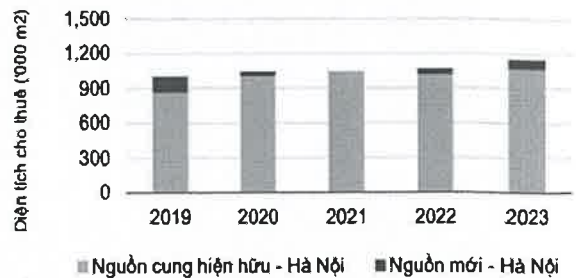
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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



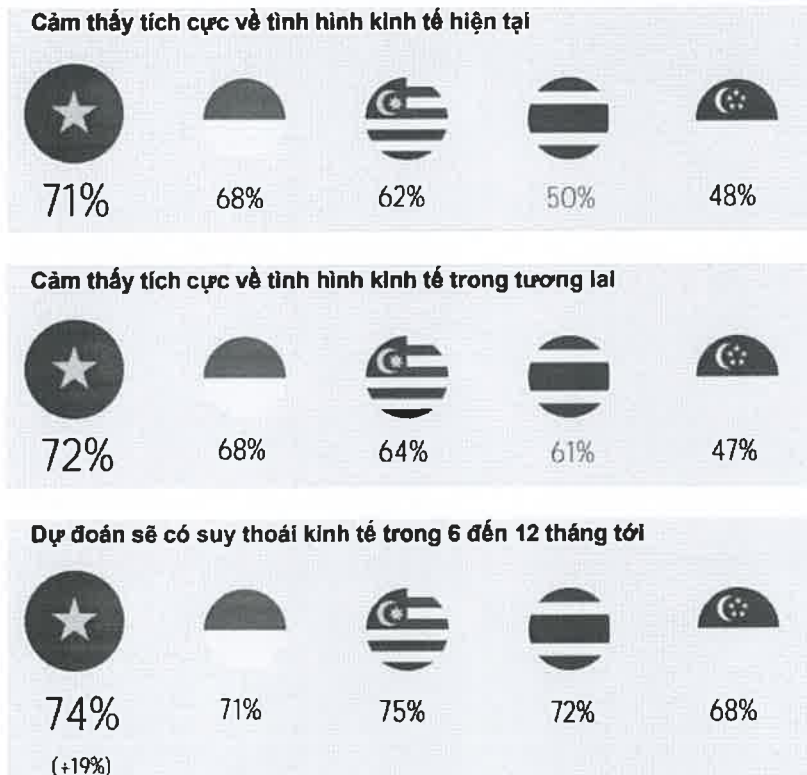
### Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: CBRE, Q4/2023

### Triển vọng tăng trưởng tốt với nguồn cung dồi dào

Việt Nam trong nhóm lạc quan nhất khu vực Đông Nam Á. Người Việt Nam nhìn chung có tâm lý lạc quan hơn so với các quốc gia khác trong khu vực. Tuy nhiên, ngày càng có nhiều người tiêu dùng thấy quan ngại về tình hình kinh tế. 3 trong 4 người tiêu dùng Việt Nam dự đoán sẽ có suy thoái kinh tế trong 6 đến 12 tháng tới, tăng 19% so với năm ngoái.

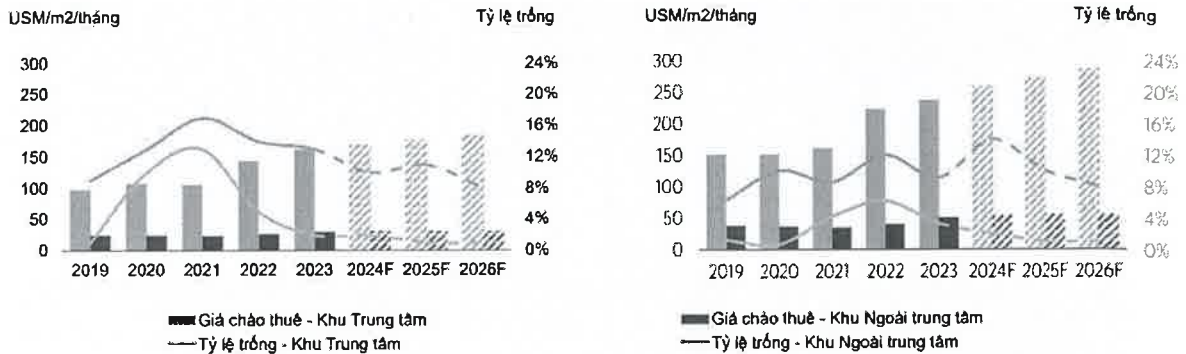


Nguồn: CBRE, Q4/2023

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### Dự báo hoạt động cho thuê BĐS thương mại



Nguồn : CBRE, Q4/2023

Nguồn cung tương lai tại Hà Nội chủ yếu mở rộng sang phí Tây và khu vực Ba Đình - Đống Đa với tổng diện tích cho thuê bán lẻ mới đến năm 2025 ước tính khoảng 145,000 m2 đến từ các dự án The Linc tại KĐT Park City, Vinaconex Diamond Plaza, The Diamond Residence, Mỹ Đình Pearl .... Trong khi đó, nguồn cung tương lai tại Tp. Hồ Chí Minh khoảng 76,000 m2 đến từ dự án TTTM Vincom thuộc Khu thị Vinhomes Grand Park và dự án The Sun.

#### Triển vọng doanh thu bán lẻ tăng trưởng 8% trong năm 2024

Theo Bộ Tài chính, doanh thu bán lẻ của Việt Nam năm 2024 dự kiến sẽ tăng 8% trong bối cảnh mục tiêu chỉ số giá tiêu dùng thấp dưới 3,5%. Để thúc đẩy sức mua, chính sách giảm thuế VAT 2% vẫn đang được duy trì đến tháng 6/2024.

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

Tiềm năng tăng trưởng của nền kinh tế là yếu tố quyết định triển vọng của thị trường văn phòng cho thuê.

Bất động sản văn phòng cho thuê có sự phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới năm 2023 (159,294 doanh nghiệp, tăng 7.2% so với cùng kỳ năm 2022) lần đầu tiên chạm mức kỷ lục, gấp 1.2 lần mức bình quân giai đoạn 2017-2022 và tăng 4.6% so với ước thực hiện cả năm 2023. Bên cạnh đó, số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2023 đạt 58,412 doanh nghiệp, qua đó, góp phần đưa số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường tiếp tục ở mức trên 200 nghìn doanh nghiệp (217,706 doanh nghiệp), tăng 4.5% so với cùng kỳ năm 2022 và gấp 1.3 lần số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường trong năm qua.

Nhu cầu văn phòng hạng A sẽ tiếp tục tăng nhờ sự phát triển của nền kinh tế và thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam. Nhu cầu văn phòng linh hoạt cũng là một xu hướng triển vọng. Giá cho thuê văn phòng được dự báo vẫn tăng trưởng dương so với các nước trong khu vực.

#### BDS văn phòng đã tăng trưởng trở lại

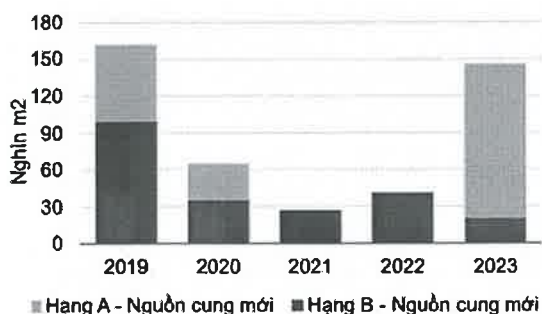
Nguồn cung BDS văn phòng tăng trưởng mạnh trong năm 2023, sau 2 năm trầm lắng với nguồn cung mới tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh lần lượt đạt 132,000 m2 và 169,000 m2 chủ yếu đến từ văn phòng hạng A. Giá cho thuê cũng có xu hướng tăng đối với phân khúc hạng A tại Hà Nội (1.2% yoy)

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

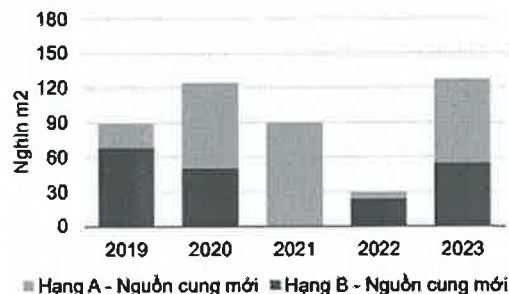
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

và Tp. Hồ Chí Minh (0.1% yoy).

**Nguồn cung BĐS Văn phòng tại Tp. HCM**

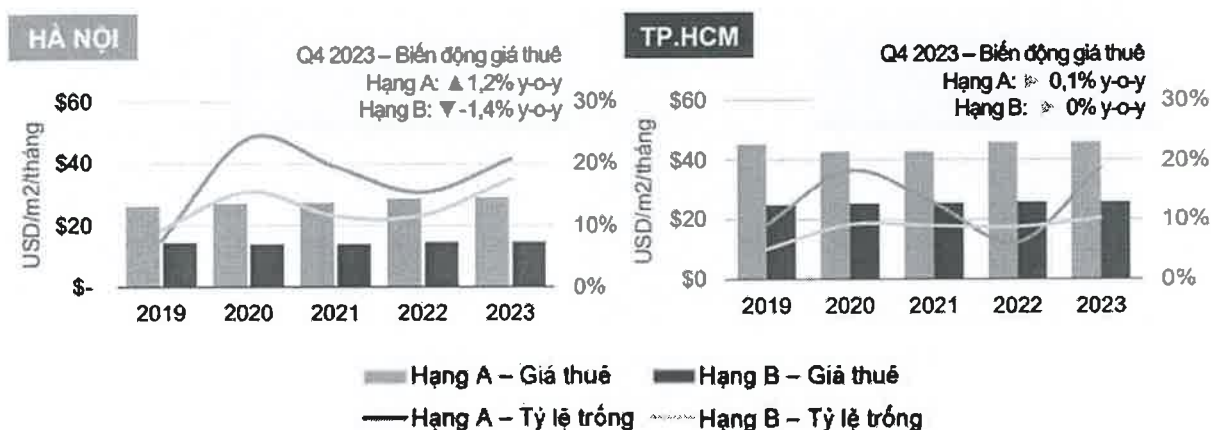


**Nguồn cung BĐS Văn phòng tại Hà Nội**



Nguồn: CBRE, Q4/2023

## Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng



Nguồn: CBRE, Q4/2023

## Nguồn cung dồi dào trong giai đoạn 2024 - 2025

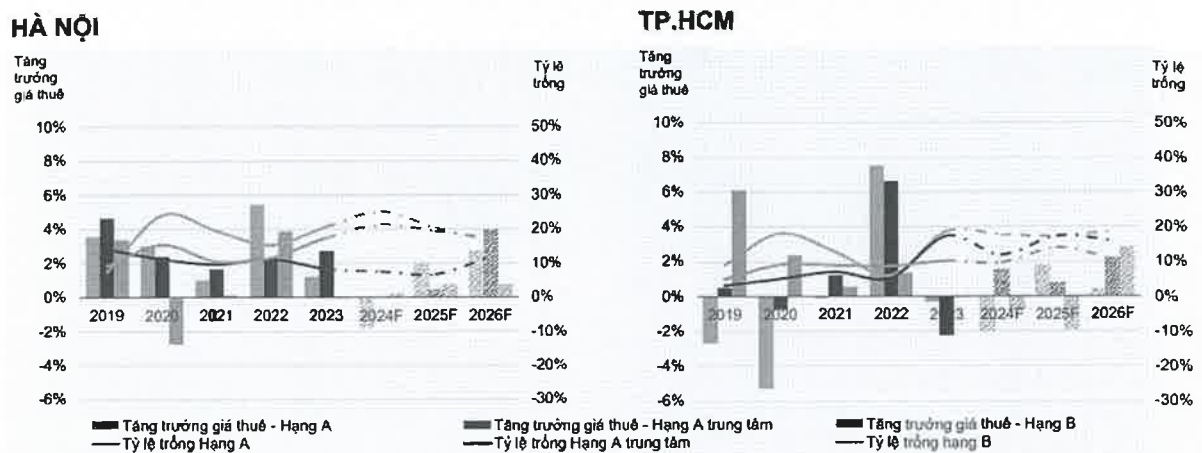
Năm 2024, tại Tp. Hồ Chí Minh mười dự án với 142,000 m2 NLA dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Dựa vào dự báo nguồn nhân lực, các doanh nghiệp ngành FIRE, CNTT và Phân phối sẽ tiếp tục mở rộng trong năm 2024. Nhu cầu tốt sẽ thúc đẩy thị trường tiếp tục duy trì công suất cao và ổn định. Đến 2026, khoảng 70% nguồn cung tương lai từ các dự án Hạng A và B sẽ có các chứng nhận xanh như Green Mark và LEED. Dự báo dựa trên nguồn cung và triển vọng kinh tế trong tương lai, giá thuê dự kiến sẽ giảm nhẹ 1% mỗi năm trong giai đoạn 2024-2026.

Tại Tp. Hà Nội, từ nay năm 2026, 15 dự án mới sẽ cung cấp hơn 389,770 m2 diện tích văn phòng. Văn phòng Hạng A dự kiến chiếm 86% nguồn cung trong tương lai. Các dự án tiêu biểu có thể kể đến Grand Terra, Taisei Square Hà Nội, Tiến Bộ Plaza, 27-29 Lý Thái Tổ, và các dự án thuộc khu Starlake. Diện tích văn phòng xanh sẽ chiếm 18% lượng sàn văn phòng tương lai

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### Triển vọng tăng trưởng BĐS Văn phòng



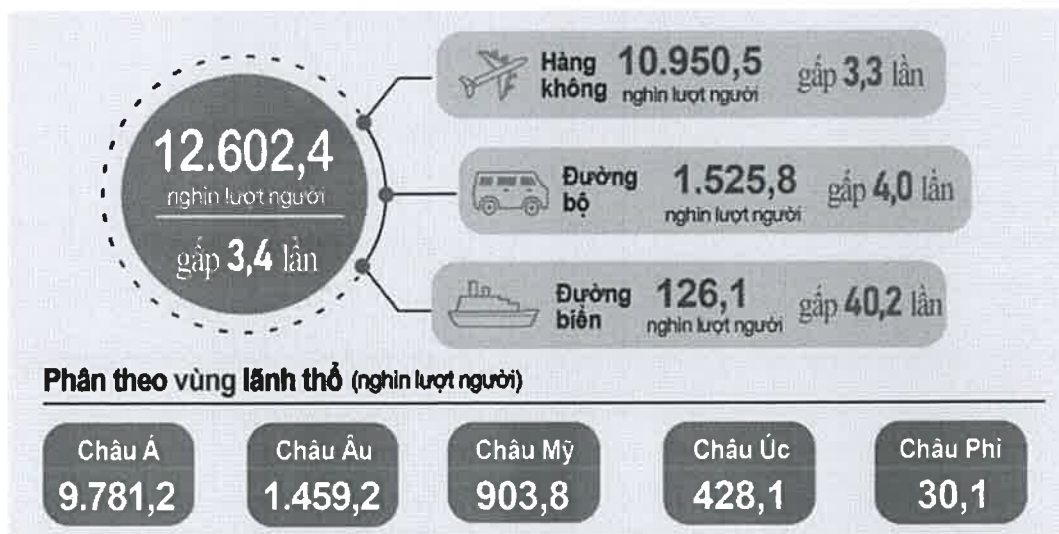
Nguồn: CBRE, Q4/2023

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

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

Trong năm 2023, Việt nam đón 120,6 triệu lượt khách du lịch, tăng 19% theo năm. Lượng khách quốc tế đạt 12.6 triệu lượt, tăng 3 lần so với 2022 và đã vượt mục tiêu của năm 2023 là 8 triệu lượt. Tuy nhiên, vẫn còn cơ hội để phát triển khi con số này mới chỉ bằng 70% so với số liệu năm 2019. Khách Hàn quốc chiếm chủ đạo với 3.6 triệu khách du lịch; theo sau đó là khách Trung Quốc với 1.7 triệu lượt và Đài Loan với 851 nghìn lượt. Các thị trường đáng chú ý khác bao gồm Mỹ, Nhật Bản, Thái Lan, Malaysia, Campuchia, Úc và Ấn Độ.

#### Khách quốc tế đến Việt Nam năm 2023



Nguồn: Tổng cục thống kê

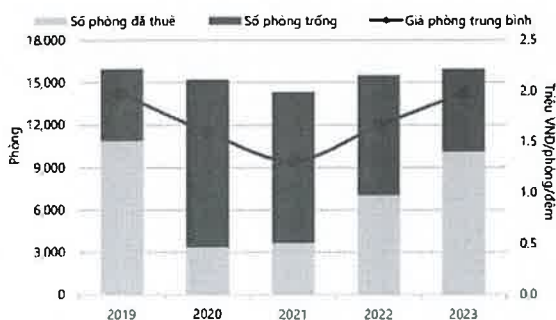
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

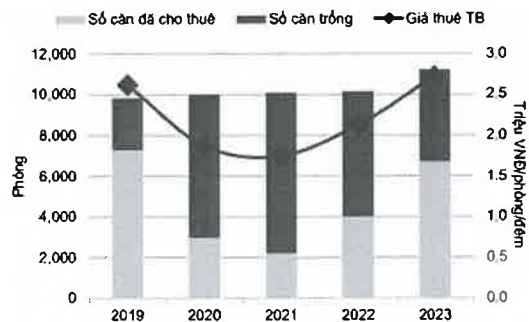
### Giá thuê phòng tăng nhẹ

Tỉ lệ lấp đầy cải thiện tốt trong năm 2023 so giai đoạn 2020 - 2022. Tại Tp. Hồ Chí Minh công suất đạt 63%, tăng 18 điểm phần trăm theo năm nhưng còn thấp hơn 5 điểm phần trăm so với năm 2019 do khách quốc tế vẫn chưa phục hồi hoàn toàn. Phân khúc 5 sao có sự cải thiện mạnh nhất; công suất tăng 20 điểm phần trăm theo năm, lên 61%, và GPTB tăng 14% theo năm, đạt mức 2,9 triệu VNĐ/phòng/đêm. Du lịch Hà Nội đón 24 triệu lượt khách du lịch, tăng 28% theo năm; doanh thu từ hoạt động lưu trú tại Hà Nội đạt 10 nghìn tỷ VNĐ trong năm 2023, tăng 106% theo năm với giá cho thuê đạt 2.7 triệu VNĐ/phòng/đêm

**Tình hình hoạt động Khách sạn Tp.HCM 2023**



**Tình hình hoạt động Khách sạn Hà Nội 2023**



Nguồn: Savills, Q4 2023

### Triển vọng phục hồi hoàn toàn vào năm 2024

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

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

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

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

Các nhà sản xuất Trung Quốc tập trung mở rộng đầu tư nhà xưởng, kho bãi tại miền Bắc. Trong khi đó, khối khách hàng Âu Mỹ lại tập trung phát triển tại miền Nam.

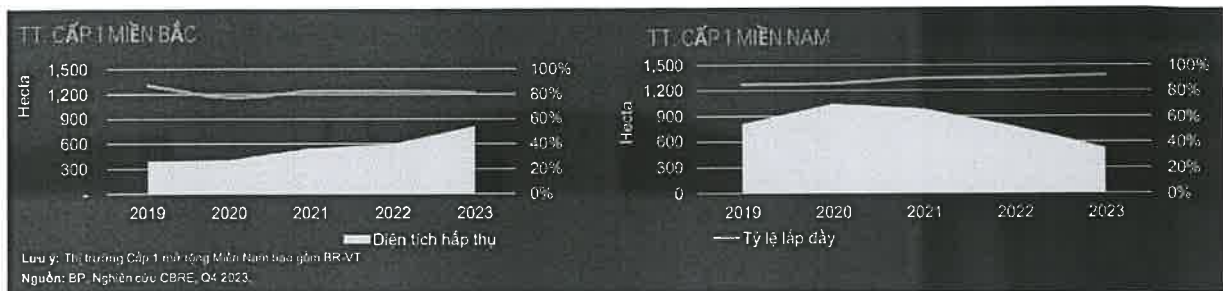
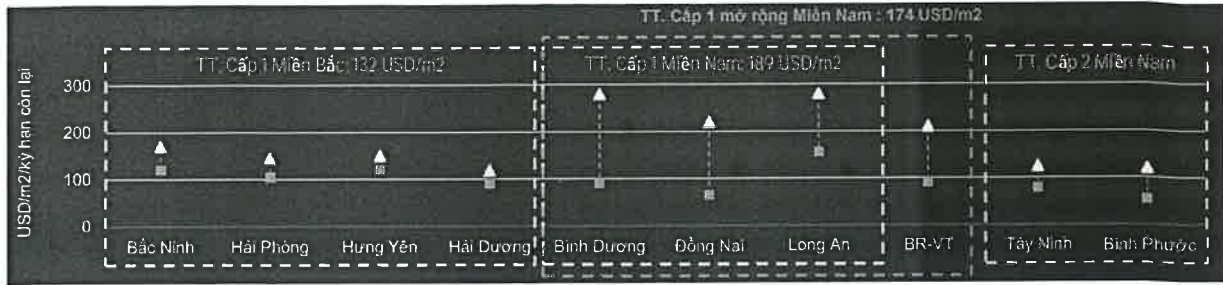
Giá thuê trung bình trên thị trường cấp 1 tại thị trường miền Nam luôn ở mức cao hơn khoảng 40% so với miền Bắc. Thị trường cấp 1 mở rộng miền Nam bao gồm Bà Rịa – Vũng Tàu với giá cho thuê trung bình khá cao, đạt mức 174 USD/m<sup>2</sup>.

Trong khi diện tích hấp thụ tại miền Nam có xu hướng giảm dần từ 2020 đến hiện tại thì tại miền Bắc, diện tích hấp thụ lại có xu hướng tăng. Tỷ lệ lấp đầy ở cả 2 khu vực đều duy trì ở mức cao (trên 80%).



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

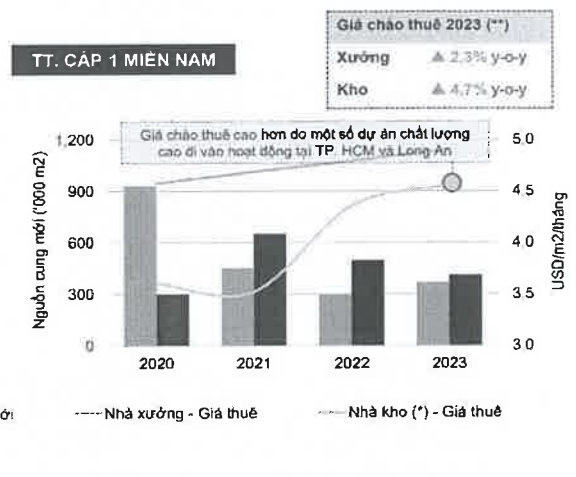
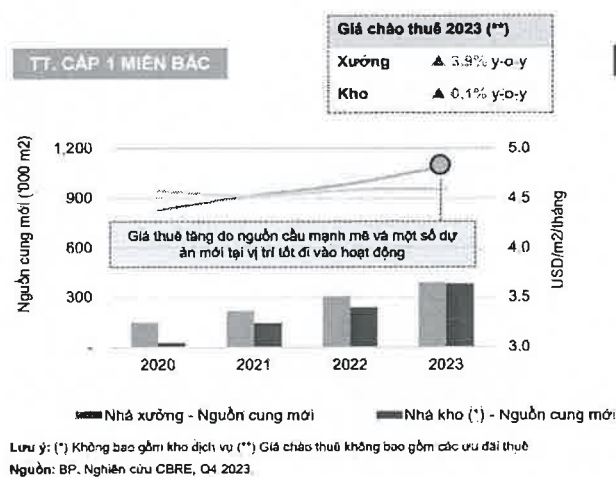
## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ



**Nguồn cung kho, xưởng xây sẵn tại miền Bắc duy trì ở ngưỡng cao, trong khi miền Nam ổn định ở ngưỡng thấp hơn.**

Nguồn cung kho và xưởng mới tại khu vực miền Bắc liên tục tăng từ năm 2020 đến nay, trong khi đó lại có xu hướng giảm tại miền Nam.

Giá cho thuê nhà xưởng tại 2 khu vực nhìn chung tăng trưởng đều. Trong khi đó, giá cho thuê nhà kho tại khu vực miền Nam bật tăng mạnh từ sau thời điểm giãn cách Covid năm 2021; kéo mặt bằng giá thuê nhà kho tại 2 khu vực về ngang nhau ở mức 4.5 USD/m2/tháng.



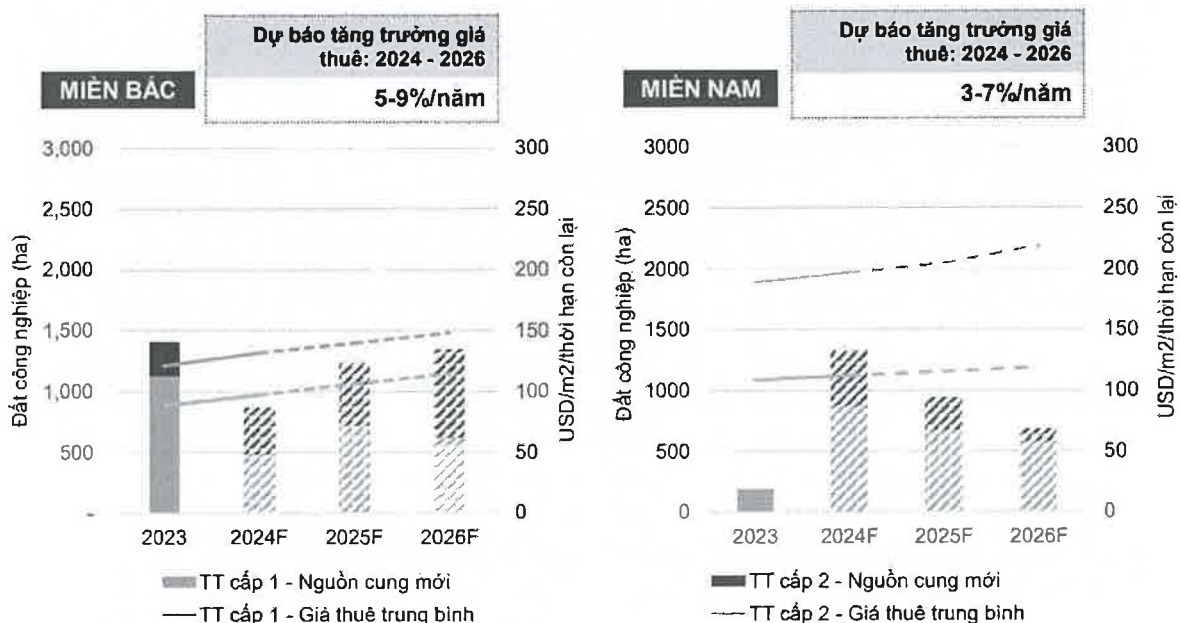
**Giá đất công nghiệp tiếp tục tăng, nhưng ở ngưỡng vừa phải hơn ở cả hai miền Bắc và Nam.** Dự báo tăng trưởng giá thuê giai đoạn 2024 – 2026 tại miền Bắc ở mức 5 – 9%/năm và tại miền Nam dự báo tăng trưởng giá chậm hơn, ở mức 3 – 7%/năm.

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong năm 2023, nguồn cung mới tại khu vực miền Bắc khá lớn, đạt gần 1,400 ha, trong đó chủ yếu là nguồn cung mới ở thị trường cấp 1 (chiếm trên 80%). Trong khi đó, thị trường miền Nam dự kiến từ năm 2024 mới tăng nguồn cung mới ra thị trường.

Giá thuê trung bình ở thị trường cấp 1 tại miền Nam duy trì ở mức cao, cao hơn tại miền Bắc khoảng 40%.



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

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

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

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

# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 6. THÔNG TIN KHÁC

*Ban Đại diện Quỹ*

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

#### **Bà Phùng Thị Minh**

**Chủ tịch**

**Bổ nhiệm**

**ngày 21 tháng 04 năm**

**2023**

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

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

---

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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

#### **Ông Đặng Thế Đức**

**Thành viên**

**Bổ nhiệm**

**ngày 29 tháng 06 năm**

**2016**

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

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

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

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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

**Bà Nguyễn Phương Lan**

**Thành viên**

**Bổ nhiệm**

**ngày 21 tháng 04 năm**

**2023**

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

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

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024



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