

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

BÁO CÁO QUÝ IV/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 - 15

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 phối 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 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	96,63%	95,46%	79,62%
Tiền gửi ngân hàng	3,37%	4,53%	20,17%
Tài sản khác	0%	0%	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.

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 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	9.903,90	9.335,91	10.855,31
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	8.813,15	8.291,00	9.544,03
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	5.670	7.300	7.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.040	7.400	9.400
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	5.310	6.880	7.300
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-6,96%	1,61%	-8,03%

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

Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-7,00%	5,67%	-2,19%
Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	0,03%	-4,06%	-5,84%
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 (%)	3,29%	3,78%	3,88%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	171,34%	438,83%	635,30%

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

Tăng trưởng hàng năm

<i>Thời kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-5,60%	6,36%	-41,66%

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 31/12/2024 của Quỹ, 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.

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.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

3.4 **Mô tả thị trường trong kỳ**

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...

57
Ô
N
Ở
N
T
/A

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

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

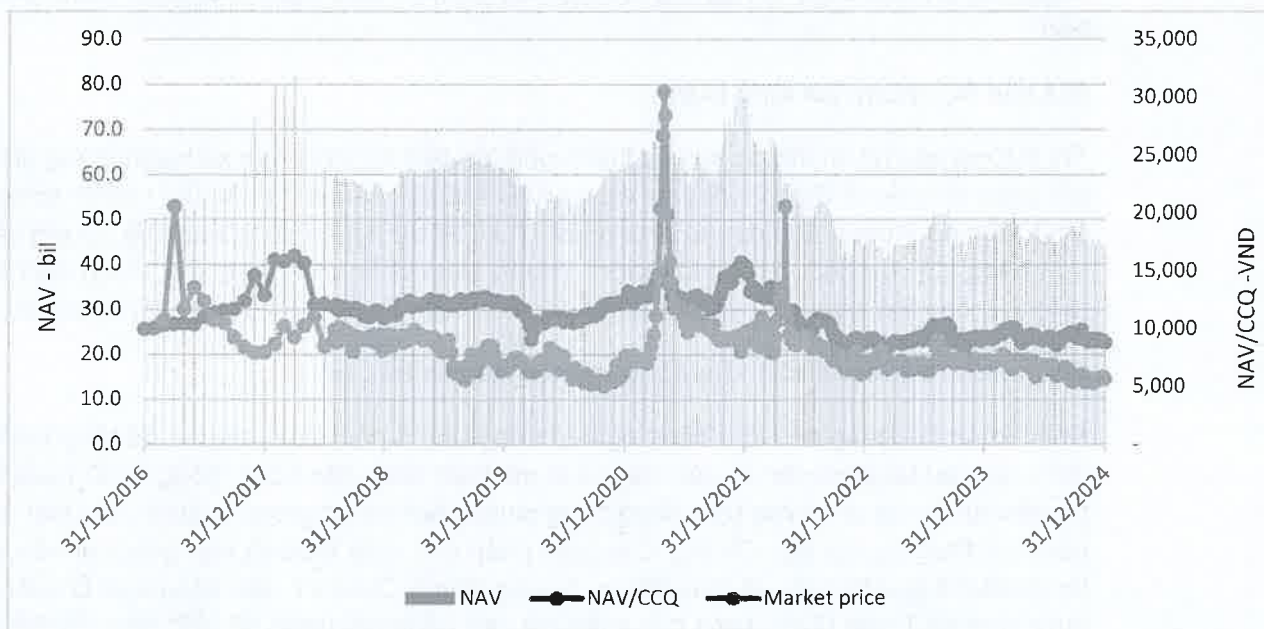
4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	3 năm đến thời điểm báo cáo (%)	5 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	2,34%	-8,08%	-10,97%	31,33%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-7,94%	-34,42%	-10,08%	-3,26%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-5,60%	-41,42%	-21,43%	13,92%*
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-5,60%	-16,33%	-4,71%	1,54%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-4,35%	-50,93%	-15,19%	-14,40%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-22,33%	-41,43%	-12,77%	-43,30%

*) 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 31/12/2024 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	44.065.788.584	46.679.569.335	-5,60%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	8.813,15	9.335,91	-5,60%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

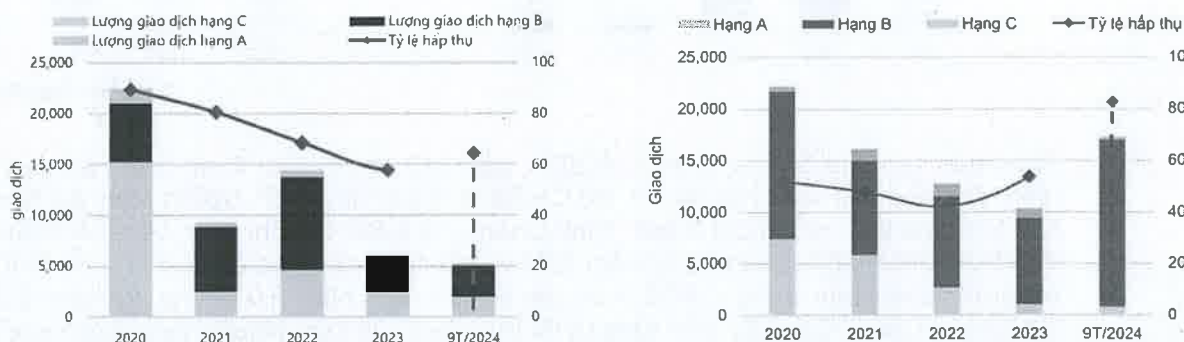
Quy mô nắm giữ (đơn vị)	Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ	Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Dưới 5.000	336	247.859	4,96%
Từ 5.000 đến 10.000	17	120.600	2,41%
Từ 10.000 đến 500.000	15	390.991	7,82%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	369	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

5.1. Triển vọng thị trường Chung cư

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

Tình hình hoạt động BĐS Chung Cư



Tp. Hồ Chí Minh

Hà Nội

Nguồn: Savills, Q3/2024

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

5.2. Triển vọng thị trường BĐS gắn liền với đất

Thị trường TP. Hồ Chí Minh chứng kiến nguồn cung mới phục hồi chậm. Nguồn cung mới Q3/2024 đạt 145 căn mới, tăng hơn 14 lần so với mức cung mới của Q2/2024. Số lượng giao dịch đạt 174 căn, tăng 140% so với quý trước và tăng 170% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ tăng lên 23% so với mức 11% của Q2/2024 và 9% của Q3/2023. Sản phẩm của các

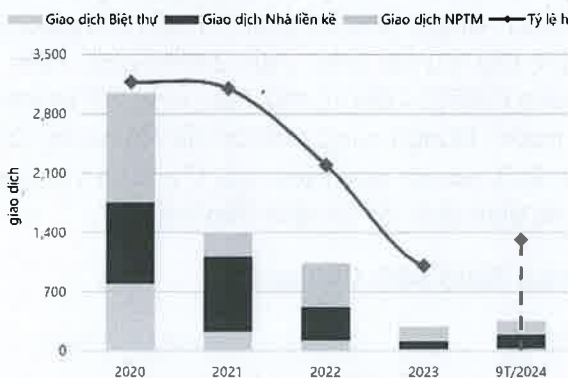
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

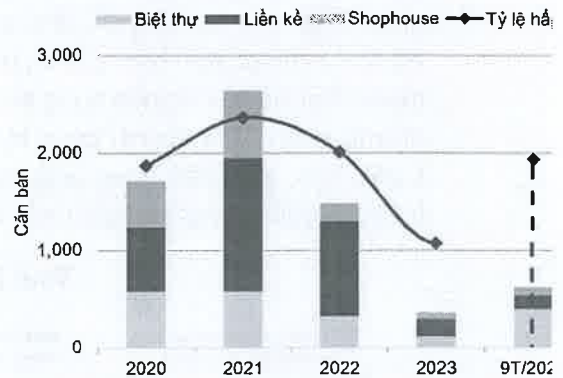
dự án mới đều được thị trường đón nhận, đóng góp 70% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ lên đến 90%. Lý do chính là do các dự án này có chủ đầu tư uy tín, tình trạng pháp lý rõ ràng, chất lượng tốt và giá cạnh tranh.

Trong Q3/2024, thị trường Hà Nội ghi nhận các nguồn cung mới đạt 176 căn cho phân khúc BĐS biệt thự/ liên 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, trong Q4/2024, gần 140 căn từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu sẽ được chào bán tại TP. Hồ Chí Minh. Đến năm 2027, nguồn cung dự kiến đạt 5.182 căn trong đó khu vực ngoại thành (Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ) sẽ chiếm 59%, TP. Thủ Đức chiếm 28%, Bình Tân chiếm 12% và còn lại là khu vực Quận 8. Tại Hà Nội, 2.975 căn sẽ được chào bán trong Q4/2024 từ ba dự án hiện hữu. Từ tháng 10 năm 2024, Dự án Vinhomes Global Gate dự kiến tung ra thị trường 2.599 căn. Nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tập trung ở các vùng ngoại thành như huyện Đông Anh (19%), huyện Mê Linh (16%) và quận Hà Đông (15%).

5.3. Triển vọng bất động sản bán lẻ

Tại TP. Hồ Chí Minh, tổng diện tích cho thuê trong Q3/2024 đạt 1,6 triệu 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 ngoại thành 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).

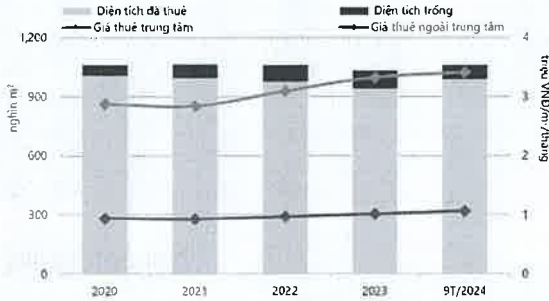
Tại Hà Nội, nguồn cung tăng 2% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm trước nhờ sự có mặt của một trung tâm thương mại (Diamond Park Plaza) và hai khối để bán lẻ. Trong đó, trung tâm thương mại chiếm tỷ trọng lớn với 63%, khối để bán lẻ chiếm 17% và trung tâm bách hóa

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

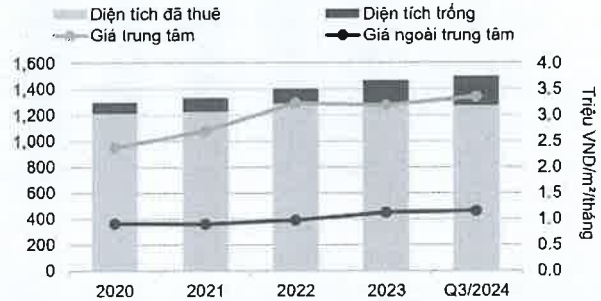
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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. Trong Q4/2024, dự kiến hơn 27.600 m² mặt sàn từ ba dự án ngoài trung tâm sẽ khai trương và công suất ít nhất 80%. Đến năm 2027, nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh đạt hơn 163.100 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.

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

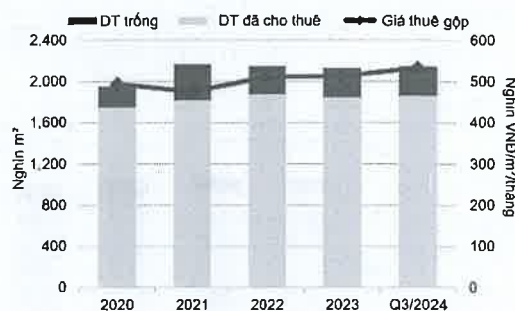
Trong Q3/2024, tổng nguồn cung phân khúc văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh có mức tăng khiêm tốn, diện tích cho thuê thuần (NLA) đạt 2,8 triệu m², tăng 1% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường trong quý này ghi nhận chỉ có dự án Hạng B và C mới gia nhập, không có dự án Hạng A. Công 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 chứng lại để chờ các nguồn cung mới sẽ được tung ra vào cuối năm nay. Công suất duy trì ở mức 87%, ổn định so với cùng kỳ năm trước. Hạng C có công suất thuê cao nhất với 91%, tiếp đến là hạng A với 86% và Hạng B chỉ đạt được công suất 84%.

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



Tình hình hoạt động BĐS Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q3/2024

Nguồn cung tại TP. Hồ Chí Minh dự kiến sẽ hạn chế trong Q4/2024 khi NLA chỉ đạt 6.691 m2 từ hai dự án Hạng C. Đến năm 2027, thị trường 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%.

5.5. Triển vọng 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
So với cùng kỳ năm 2023

1.747.240 ↑ 27,4%

LƯỢT KHÁCH ĐẾN TRONG THÁNG 12
So 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

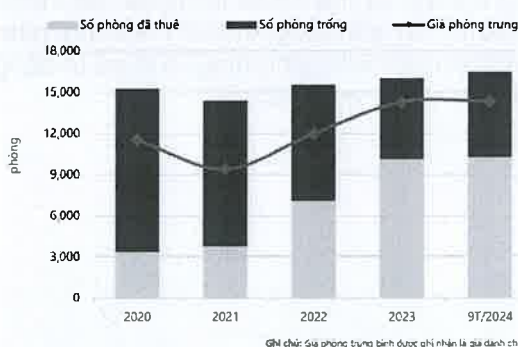
LƯỢT KHÁCH NGHỈ ĐÊM TẠI CƠ SỞ LƯU TRÚ

Nguồn: Tổng cục thống kê

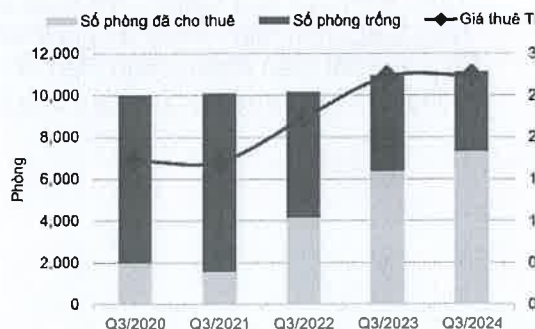
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 từ năm 2024, nguồn cung mới gồm 12.115 phòng khách sạn từ 68 dự án mới sẽ được tung ra thị trường. Dự kiến có 3.035 phòng từ 12 dự án sẽ được cung cấp ra thị trường trong năm 2025-2026.

5.6. Triển vọng phân khúc BĐS khu công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam ghi nhận các diễn biến khả quan trong 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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 rỗng 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.

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

6. THÔNG TIN KHÁC

Ban Đại diện Quỹ

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

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

Bà Phùng Thị Minh

Chủ tịch

Bổ nhiệm

*ngày 21 tháng 04
năm 2023*

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

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

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Bổ nhiệm

*ngày 29 tháng 06
năm 2016*

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)

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

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

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

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

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

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

Bà
Nguyễn Phương Lan

Thành viên
Bổ nhiệm
ngày 21 tháng 04
năm 2023

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025



Phí Tuấn Thành
Tổng Giám đốc