

**Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom**

**BÁO CÁO QUÝ IV/2024**



# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 10

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

THÔNG TIN CHUNG

## QUỸ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (“Quỹ”) được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022 dưới hình thức quỹ mở. Quỹ được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ đại chúng số 57/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022, theo đó, Quỹ không bị giới hạn về thời gian hoạt động.

Quỹ có vốn điều lệ đã huy động được trong đợt phát hành chứng chỉ Quỹ lần đầu ra công chúng là 50.000.550.000 đồng Việt Nam, tương đương với 5.000.055 chứng chỉ Quỹ. Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 78.437.167.500 đồng Việt Nam, tương đương với 7.843.716,75 chứng chỉ quỹ.

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

## Công ty Quản lý Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom 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 669.662.910.000 đồng Việt Nam ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Công ty Quản lý Quỹ được sở hữu 88,99956% bởi Ngân hàng 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 kỳ 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 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo giấy phép điều chỉnh số 47/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận ngày 21 tháng 6 năm 2022.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Xuân Minh – chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Phí Tuấn Thành – chức danh Tổng Giám đốc, 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-CTHĐQT-TCC ngày 7 tháng 3 năm 2023.

## Ngân hàng Giám sát

Ngân hàng Giám sát của Quỹ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Chức năng của Ngân hàng Giám sát bao gồm lưu trữ hồ sơ, hoạt động lưu ký chứng khoán, thanh toán và đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Ngân hàng Giám sát được chỉ định bởi Đại hội Nhà Đầu tư, thực hiện lưu ký chứng khoán, lưu trữ các hợp đồng kinh tế và ghi nhận tài sản của Quỹ cũng như giám sát hoạt động của Quỹ. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định tại Điều lệ Quỹ.

**Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom**  
**THÔNG TIN CHUNG**

**BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

Các thành viên Ban Đại diện của Quỹ trong kỳ và tại ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Nhâm Hà Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Đào Kiên Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022
Ông Trần Việt Thỏa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2022

Ban đại diện Quỹ được Đại hội Nhà Đầu tư thông qua nhiệm kỳ Ban đại diện hiện tại là 2022 - 2026.

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

#### 1.1 Mục tiêu

Mục tiêu đầu tư của Quỹ là tìm kiếm lợi nhuận dài hạn thông qua thu nhập và tăng trưởng giá trị đầu tư vốn trên cơ sở phân bổ tỷ trọng đầu tư đa số vào những cổ phiếu của những công ty/tổ chức hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng tài chính trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

#### 1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quý, tính đến thời điểm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV/CCQ) là -2,59% so với ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### 1.3 Chiến lược và lĩnh vực đầu tư của Quỹ

##### Chiến lược đầu tư

Chiến lược đầu tư chính của Quỹ là đầu tư năng động vào cổ phiếu của các Công ty hàng đầu, hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, Xây dựng và Vật liệu xây dựng trên sàn chứng khoán Việt Nam. Các doanh nghiệp này có đặc điểm chung là có năng lực quản trị, điều hành tốt; tiềm năng tăng trưởng bền vững trong dài hạn; tài chính vững mạnh.

Ngoài ra, để đảm bảo tối ưu hóa lợi ích của nhà đầu tư, Quỹ có sự linh hoạt trong phân bổ tài sản tùy thuộc vào cơ hội đầu tư sẵn có tại các thời điểm khác nhau. Việc phân bổ tài sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào nhận định của Quỹ, với mục tiêu xuyên suốt trong toàn bộ thời gian hoạt động của Quỹ là bảo vệ lợi ích của Nhà Đầu Tư.

##### Lĩnh vực đầu tư

Với chiến lược đầu tư như đã đề cập ở trên, cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ có thể thay đổi theo thời gian dựa theo tiềm năng tăng trưởng của cổ phiếu và tùy vào mức độ thanh khoản của các cổ phiếu trên thị trường.

Dưới đây là các nhóm ngành nghề đầu tư chính dự kiến của Quỹ. Cơ cấu tỷ trọng theo ngành nghề và các cổ phiếu riêng lẻ trong nhóm ngành nghề có sự thay đổi phụ thuộc vào điều kiện của thị trường. Tỷ trọng các khoản đầu tư không vượt quá những hạn chế đầu tư quy định tại mục "Hạn chế đầu tư". Các ngành nghề bao gồm:

- Bất động sản dân cư
- Bất động sản công nghiệp
- Xây dựng
- Vật liệu xây dựng

#### 1.4 Phân loại Quỹ

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ mở theo quy định của Pháp Luật.

#### 1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom được thành lập ngày 25 tháng 10 năm 2022

57  
CÔNG  
CỔ P  
ẢN L  
TH  
IẤY

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn góp bằng mệnh giá của Nhà Đầu tư vào Quỹ là 68.035.070.800 đồng Việt Nam, tương đương với 6.803.507,08 chứng chỉ quỹ.

### 1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

- Công ty quản lý quỹ được phân chia lợi nhuận của quỹ cho nhà đầu tư theo quy định tại điều lệ quỹ và chính sách phân chia lợi nhuận đã được công bố tại bản cáo bạch. Lợi nhuận phân chia được trích từ nguồn lợi nhuận để lại hoặc từ thu nhập của quỹ. Công ty quản lý quỹ chỉ được phân chia lợi nhuận khi quỹ đã hoàn thành hoặc có đủ năng lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ; ngay sau khi trả hết số lợi nhuận đã định, quỹ vẫn phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Lịch trình và kế hoạch thực hiện phải được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ.
- Hình thức phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc bằng Chứng chỉ quỹ. Việc phân chia lợi nhuận bằng Chứng chỉ quỹ phải được sự chấp thuận của đại hội nhà đầu tư hoặc được sự chấp thuận của ban đại diện quỹ (nếu đại hội nhà đầu tư gần nhất đã ủy quyền cho ban đại diện quỹ quyết định phù hợp với quy định tại điều lệ quỹ) hoặc được quy định cụ thể tại điều lệ quỹ, bản cáo bạch. Khối lượng Chứng chỉ quỹ được phân chia trên cơ sở giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ tại ngày chốt danh sách nhà đầu tư hoặc một giá trị khác theo quy định tại điều lệ quỹ.
- Công ty quản lý quỹ phải khấu trừ mọi khoản thuế, phí, giá dịch vụ, lệ phí theo quy định của pháp luật trước khi phân chia lợi nhuận cho nhà đầu tư.
- Sau khi phân chia lợi nhuận, công ty quản lý quỹ phải gửi cho nhà đầu tư báo cáo tổng kết việc phân chia lợi nhuận quỹ, bao gồm các nội dung sau:
  - a) Hình thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng Chứng chỉ quỹ);
  - b) Tổng lợi nhuận trong kỳ và lợi nhuận tích lũy, chi tiết từng hạng mục lợi nhuận;
  - c) Giá trị lợi nhuận được phân chia, số lượng Chứng chỉ quỹ phát hành để phân chia (trong trường hợp chia lợi nhuận bằng Chứng chỉ quỹ);
  - d) Giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ trước khi phân chia lợi nhuận và sau khi phân chia lợi nhuận;
  - e) Các ảnh hưởng tác động tới giá trị tài sản ròng của quỹ sau khi phân chia.
- Công ty quản lý quỹ được phân chia tài sản của quỹ cho nhà đầu tư nhiều hơn lợi nhuận đã thực hiện, nhưng phải bảo đảm giá trị tài sản ròng của quỹ sau khi thực hiện không được thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng. Kế hoạch, lộ trình thực hiện, quy mô tài sản phân chia, nguồn vốn thực hiện phải được đại hội nhà đầu tư chấp thuận.
- Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận quỹ, phân chia tài sản của quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại các bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.

Trường hợp nhà đầu tư đã chuyển nhượng số Chứng chỉ quỹ của mình trong thời gian giữa thời điểm kết thúc lập danh sách nhà đầu tư và thời điểm chi trả thì người chuyển nhượng là người nhận lợi nhuận.

## Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

#### 1.8 Lợi nhuận thuần thực tế phân phối trên một đơn vị chứng chỉ quỹ

Trong kỳ quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

## 2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

### 2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Danh mục chứng khoán cơ cấu	92,32%	93,51%	38,90%
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	7,52%	6,30%	60,97%
Tài sản khác	0,17%	0,19%	0,12%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	69.850.806.498	65.257.390.753	48.955.073.609
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	6.803.507,08	6.191.595,36	5.012.609,25
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	10.266,88	10.539,67	9.766,38
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.591,87	10.730,84	10.254,81
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.868,48	9.662,59	9.631,20
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-2,35%	0,87%	-2,34%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	-2,36%	-2,17%	0,28%
- Tăng trưởng thu nhập (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-0,14%	3,40%	-2,62%
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 (%)	3,45%	3,65%	3,54%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	297,45%	402,52%	309,05%

### 2.3 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	-2,59%	-2,59%
Từ khi thành lập	2,67%	1,21%

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 2.4 Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-2,59%	7,92%	-12,73%

### 3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG KỲ (Quý IV/2024)

#### Kinh tế vĩ mô

Kinh tế Việt Nam trong quý 4 năm 2024 tiếp tục duy trì sự phục hồi mạnh mẽ, với GDP tăng 7,55% so với cùng kỳ năm trước, đưa tăng trưởng cả năm đạt 7,09%. Đây là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2020, phản ánh hiệu quả của các chính sách hỗ trợ nền kinh tế và môi trường kinh doanh thuận lợi. Xu hướng tăng trưởng ổn định qua từng quý tạo tiền đề vững chắc cho niềm tin thị trường và mở rộng hoạt động của các doanh nghiệp trong nền kinh tế.

Khu vực công nghiệp và xây dựng, chiếm 37,64% cơ cấu nền kinh tế, là động lực chính của tăng trưởng. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) trong quý 4 tăng 7,9% so với cùng kỳ, và cả năm tăng 8,4%. Sự phục hồi của ngành công nghiệp, đặc biệt là lĩnh vực chế biến, chế tạo và năng lượng, đã hỗ trợ tích cực cho các doanh nghiệp xuất khẩu và các ngành liên quan trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, ngành xây dựng hưởng lợi từ chính sách đầu tư công mạnh mẽ với tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong quý 4 đạt 1.274,5 nghìn tỷ đồng, tăng 8,7%. Đây là cơ hội lớn cho các doanh nghiệp trong ngành vật liệu xây dựng, xây dựng hạ tầng và bất động sản.

Xuất khẩu hàng hóa trong quý 4 tăng 14,3% so với cùng kỳ năm trước, đạt tổng kim ngạch 405,53 tỷ USD cả năm. Mặc dù nhập khẩu tăng 16,7%, cán cân thương mại vẫn duy trì xuất siêu 24,77 tỷ USD, hỗ trợ tích cực cho cán cân thanh toán và tỷ giá ổn định. Dòng vốn FDI thực hiện tiếp tục tăng trưởng mạnh, đạt 25,35 tỷ USD trong năm 2024, tăng 9,4%. Điều này khẳng định niềm tin của nhà đầu tư quốc tế vào môi trường kinh doanh tại Việt Nam, đồng thời tạo tiền đề cho các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực khu công nghiệp, logistics, và sản xuất tăng trưởng mạnh mẽ.

Sự phục hồi của hoạt động tiêu dùng và sản xuất trong nước, kết hợp với đà tăng trưởng của ngành du lịch, góp phần đáng kể vào sự phát triển của lĩnh vực thương mại, dịch vụ và vận tải. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong quý 4 ước tính đạt 1.686,1 nghìn tỷ đồng, tăng 5,9% so với quý trước và tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.391,0 nghìn tỷ đồng, tăng 9,0% so với năm trước. Ngành du lịch Việt Nam năm qua cũng ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ, đóng góp đáng kể vào tăng trưởng kinh tế chung. 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 năm 2019 (mức trước đại dịch Covid-19). Riêng trong tháng 12/2024, lượng khách quốc tế đạt 1,75 triệu lượt, tăng 27,4% so với cùng kỳ năm trước. Hoạt động du lịch và thương mại trong nước phát triển ổn định sẽ là động lực cho sự tăng trưởng bền vững của các doanh nghiệp trong ngành bán lẻ, dịch vụ và vận tải.

CPI tháng 12 năm 2024 tăng 2,94% so với cùng kỳ năm trước, duy trì trong tầm kiểm soát. Tăng trưởng tín dụng toàn ngành ngân hàng năm 2024 đạt 15%, hoàn thành chỉ tiêu mà NHNN



# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

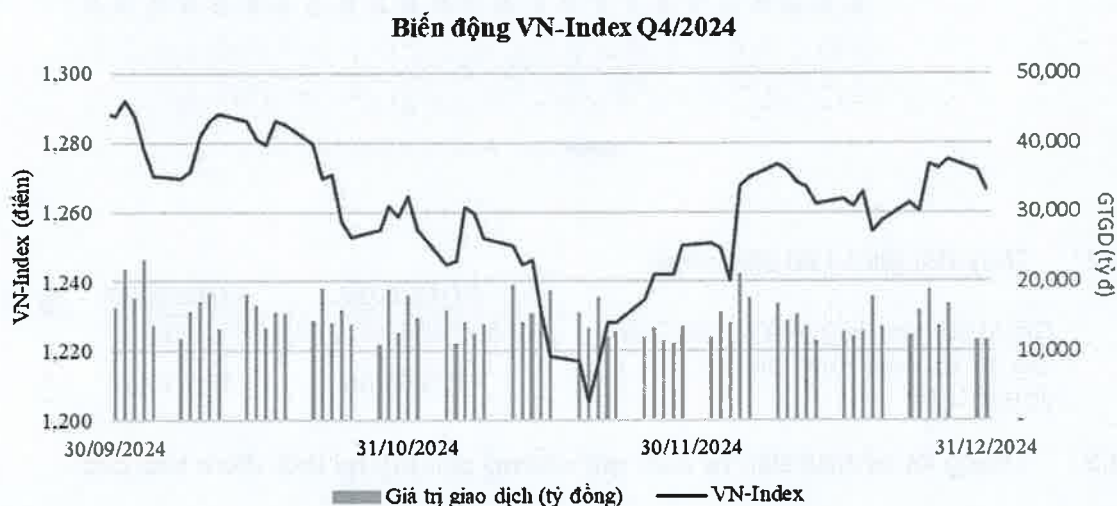
## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

đặt ra từ đầu năm. Lạm phát thấp kết hợp với môi trường kinh tế ổn định đã tạo điều kiện để Ngân hàng Nhà nước duy trì chính sách tiền tệ hỗ trợ. Gia tăng nhu cầu tín dụng đối với cả các nhân và doanh nghiệp là động lực tăng trưởng chính của nhóm ngành ngân hàng và dịch vụ tài chính.

### Thị trường chứng khoán

Những yếu tố kinh tế vĩ mô tích cực trong quý 4 tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều bất ổn, nền kinh tế Việt Nam đã cho thấy sức chống chịu tốt, tạo nền tảng bền vững cho thị trường vốn trong nước.

Diễn biến của chỉ số VNIndex trong quý 4 năm 2024 thể hiện sự biến động rõ nét, phản ánh tâm lý thị trường trước các yếu tố kinh tế chính trị trong nước và quốc tế. Trong giai đoạn đầu quý 4, chỉ số VNIndex tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng từ cuối quý 3, nhờ dòng tiền tích cực đổ vào các nhóm cổ phiếu trụ cột, đặc biệt là trong các lĩnh vực ngân hàng, bất động sản và sản xuất. Tuy nhiên, áp lực chốt lời đã xuất hiện trong một số thời điểm, dẫn đến những đợt điều chỉnh nhẹ trên thị trường. Tính đến ngày 31/12/2024, chỉ số VN-Index đạt 1.266,78 điểm, tăng 12,1% so với cuối năm 2023. Mức vốn hóa thị trường năm 2024 ước đạt 7.158,9 nghìn tỷ đồng, tăng 20,6% so với cuối năm 2023. Tính chung cả năm 2024, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu Việt Nam đạt 21.008 tỷ đồng/phiên, tăng 19,5% so với bình quân năm 2023.



Thị trường chứng khoán phái sinh cũng ghi nhận những diễn biến đáng chú ý trong năm 2024. Sản phẩm chứng quyền có bảo đảm ghi nhận khối lượng giao dịch bình quân đạt 49,556 triệu chứng quyền/phiên, tăng 51,3%, và giá trị giao dịch bình quân đạt 42 tỷ đồng/phiên, tăng 46,8% so với năm 2023.

Trên thị trường trái phiếu, giá trị giao dịch thứ cấp trái phiếu doanh nghiệp niêm yết bình quân đạt 11.802 tỷ đồng/phiên, tăng 81,1% so với bình quân năm 2023.

## Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

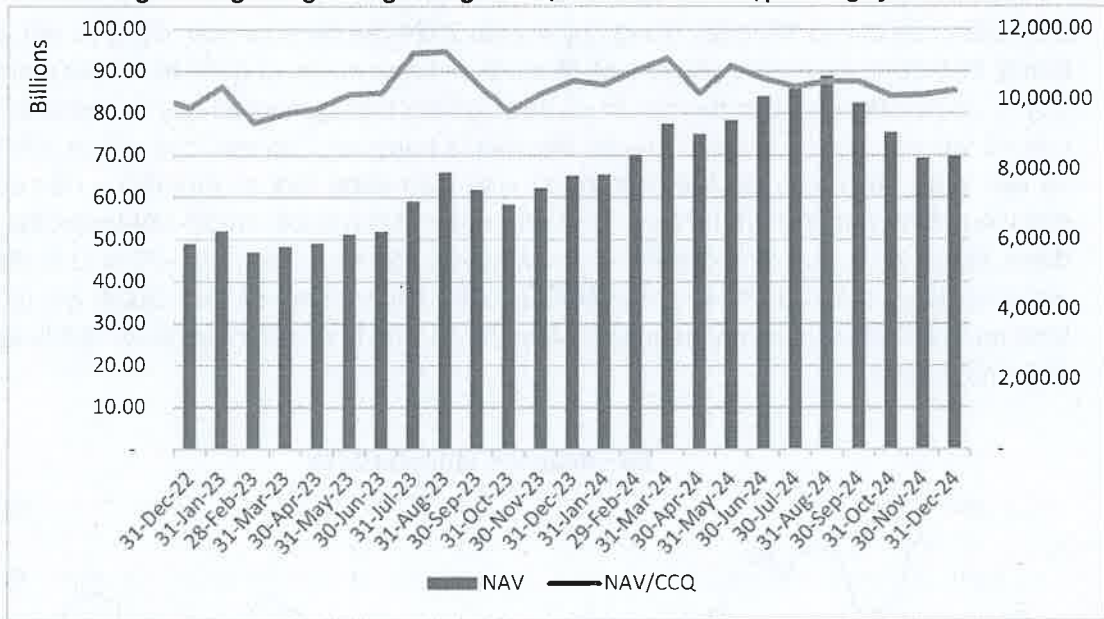
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

	1 năm gần nhất đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	0,24%	-2,45%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-3,93%	1,67%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-2,59%	2,67%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-2,59%	1,21%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	5,78%	Không áp dụng

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31/12/2024 của Quỹ:



#### 4.2 Thay đổi giá trị tài sản ròng

	31/12/2024	31/12/2023	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	69.850.806.498	65.257.390.753	7,04%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.266,88	10.539,67	-2,59%

#### 4.3 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	1.255	693.067,99	10,19%
Từ 5.000 đến 10.000	57	452.634,08	6,65%
Từ 10.000 đến 500.000	66	2.889.358,43	42,47%
Trên 500.000	1	2.768.446,58	40,69%
	<b>1.379</b>	<b>6.803.507,08</b>	<b>100%</b>

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2025 được kỳ vọng sẽ tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ, nhờ vào sự hỗ trợ từ các yếu tố nội lực của nền kinh tế trong nước cũng như các cơ hội lớn đến từ thị trường quốc tế. Dưới đây là những động lực chính góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm tới:

- **Tăng trưởng kinh tế ổn định.** Nền kinh tế Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của thị trường tài chính. Theo mục tiêu mà Quốc hội giao cho Chính phủ, tăng trưởng kinh tế năm 2025 dự kiến đạt từ 6,5-7%, với mục tiêu phấn đấu đạt 7,5-8%. Đây là tín hiệu cho thấy sự cải thiện tích cực trong các hoạt động kinh tế, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp niêm yết phát triển và gia tăng lợi nhuận, từ đó tác động tích cực đến thị trường chứng khoán.
- **Nỗ lực cải thiện khung pháp lý.** Chính phủ cùng Bộ Tài chính đã và đang tập trung vào việc hoàn thiện khung pháp lý nhằm nâng cao tính minh bạch, an toàn và hấp dẫn của môi trường đầu tư. Các chính sách mới không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư mà còn tạo điều kiện để thị trường chứng khoán Việt Nam phát triển cả về quy mô lẫn chất lượng. Năm 2025 được kỳ vọng sẽ là năm của những bước tiến đột phá, khi thị trường chứng khoán có thể đạt được những thành tựu mới nhờ sự hậu thuẫn mạnh mẽ từ các chính sách vĩ mô.
- **Bùng nổ đầu tư công.** Với quyết tâm cải cách toàn diện bộ máy của hệ thống chính trị, tổng vốn đầu tư công dự kiến sẽ tăng từ 24% đến 31% so với năm 2024. Sự gia tăng này không chỉ thúc đẩy tăng trưởng GDP mà còn mở ra cơ hội phát triển lớn cho các ngành như xây dựng, vật liệu xây dựng, và logistics. Điều này hứa hẹn sẽ tạo ra một làn sóng tăng trưởng lan tỏa đến nhiều ngành nghề, qua đó hỗ trợ sự phát triển của thị trường chứng khoán.
- **Thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài.** Một sự kiện quan trọng được kỳ vọng trong năm 2025 là việc thị trường Việt Nam có thể được FTSE Russell nâng hạng lên thị trường mới nổi trong kỳ đánh giá vào tháng 9/2025. Nếu điều này thành hiện thực, đây sẽ là một cú hích lớn giúp tăng khả năng thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài, đặc biệt là từ các quỹ chỉ số quốc tế. Việc nâng hạng không chỉ mang lại dòng vốn mới mà còn cải thiện hình ảnh của thị trường chứng khoán Việt Nam trên bản đồ tài chính toàn cầu.
- **Sự hồi phục ổn định của ngành sản xuất.** Ngành sản xuất của Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục ổn định và tăng trưởng trong năm 2025, nhờ vào lợi thế từ chiến lược đa dạng hóa chuỗi cung ứng toàn cầu "Trung Quốc +1". Chiến lược này đã khiến Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn cho dòng vốn FDI. Bên cạnh đó, sự gia tăng các đơn hàng xuất khẩu cũng sẽ tạo động lực quan trọng, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất và thúc đẩy giá trị trên thị trường chứng khoán.
- **Phát triển tài chính xanh.** Năm 2025 được xem là một cột mốc quan trọng đối với sự phát triển của thị trường tài chính Việt Nam, khi tài chính xanh đang ngày càng khẳng định vai trò là động lực chính thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Những sản phẩm tài chính thân thiện với môi trường, cùng các chính sách khuyến khích đầu tư vào năng lượng tái tạo, dự kiến sẽ góp phần thu hút thêm dòng vốn từ cả trong và ngoài nước.

# Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Nhìn chung, năm 2025 hứa hẹn sẽ là một năm nhiều triển vọng với những cơ hội lớn cho thị trường chứng khoán Việt Nam, khi các yếu tố nội tại và ngoại vi đều đang hội tụ để tạo ra một nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng dài hạn.

### 6. THÔNG TIN BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

**Ông Nhâm Hà Hải**  
*Chủ tịch*

Ông Hải tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có bằng chứng chỉ Kinh tế vĩ mô cao cấp tại Đức.

Ông Hải am hiểu sâu sắc về các công cụ nợ, công cụ vốn và công cụ tài chính cấu trúc, và có hơn 16 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý cấp cao trong lĩnh vực Ngân hàng, đầu tư tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, FPT Capital, Ngân hàng Techcombank, Công ty chứng khoán Techcom Securities, và Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam. Hiện ông Hải đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.

**Ông Đào Kiên Trung**  
*Thành viên*

Ông Trung tốt nghiệp Đại học Luật chuyên ngành Pháp luật Quốc tế, Đại học ngoại ngữ Hà Nội chuyên ngành Tiếng Anh.

Từ 1999 đến nay, ông Trung từng giữ nhiều chức vụ khác nhau tại các đơn vị như Công ty TNHH Grant Thornton VN, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, CTCP FPT, Công ty QLQ FPT, Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, Giám đốc pháp chế và tuân thủ kiểm Kiểm soát nội bộ, Pháp chế và kiểm soát tuân thủ Công ty Cổ phần quản lý Quỹ Kỹ Thương.

**Ông Trần Việt Thỏa**  
*Thành viên*

Ông Thỏa có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán và tài chính và đầu tư. 9 năm kinh nghiệm với vai trò giám đốc kiểm toán tại Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

Ông Thỏa hiện là Giám đốc tài chính (CFO) tại Công ty CP Âm thực Mặt trời vàng.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025



**Phí Tuấn Thành**  
*Tổng Giám đốc*

Hà Nội, Việt Nam