

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

BÁO CÁO QUÝ III/2019

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 13

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 dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
 - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
 - Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;
 - 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.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

1.5 **Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019, 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

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: Không có

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Danh mục chứng khoán cơ cấu	51.906.580.340	49.466.270.900
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	1.003.580.752	11.993.646.957
Tài sản khác	208.749.405	196.820.334
	63.118.910.497	61.656.738.191

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2019, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	273.027.172	427.246.351
1. Cổ tức được nhận		133.747.972
2. Lãi trái phiếu được nhận	158.000.497	154.340.576
3. Lãi tiền gửi	143.198.342	139.157.803
4. Thu nhập bán chứng khoán	(28.171.667)	
5. Thu nhập khác		
II. Chi phí	347.797.405	336.844.757
1. Phí quản lý quỹ	239.064.532	229.258.131
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.292.120	32.218.203
3. Chi phí họp, đại hội		
4. Chi phí kiểm toán	22.180.820	21.939.724
5. Chi phí tư vấn định giá		
6. Phí và chi phí khác	54.259.933	53.428.699
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(74.770.233)	90.401.594
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện		
I. Thu nhập	2.581.471.822	723.829.186
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	2.581.471.822	723.829.186
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		
II. Chi phí	1.025.165.030	72.883.636
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	1.025.165.030	72.883.636
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	1.556.306.792	650.945.550

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo

Không có thông tin về phân phối lợi nhuận trong kỳ báo cáo.

2.4 Thông tin về chi phí của Quỹ

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	301.198.839	427.246.351
Thu từ bất động sản cho thuê		
Thu từ chuyển nhượng bất động sản		
Thu nhập từ bán chứng khoán		
Cổ tức, trái tức được nhận	158.000.497	288.088.548
Lãi được nhận	143.198.342	139.157.803
Các khoản thu nhập khác		
Chi phí	347.797.405	336.844.757
Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	239.064.532	229.258.131
Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	32.292.120	32.218.203
Chi phí dịch vụ quản trị quỹ, chi phí dịch vụ đại lý chuyển nhượng và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan (nếu có);	49.500.000	49.500.000
Chi phí dịch vụ quản lý bất động sản		
Chi phí dịch vụ định giá bất động sản		
Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán	22.180.820	21.939.724
Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;		
Chi phí dự thảo, in ấn, gửi bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho nhà đầu tư; chi phí công bố thông tin của quỹ; chi phí tổ chức họp đại hội nhà đầu tư, ban đại diện quỹ;		
Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.	781.091	
Các loại phí khác (nêu chi tiết)	3.978.842	3.928.699
Chi phí khác	3.978.842	3.928.699

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2.5 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	62.991.448.572	61.509.912.013
Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)	12.598,28	12.301,98
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.532,43	12.532,43
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.088,51	12.088,51
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.300	8.000
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo		9.900
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo		8.000
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	2,41%	1,22%
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	0,95%	11,42%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,20%	2,20%
	0,00%	0%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)		

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	5,35%	5,35%
2 năm đến thời điểm báo cáo	5,13%	2,53%
3 năm đến thời điểm báo cáo	22,71%	7,06%
Từ khi thành lập	23,02%	6,57%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 30 tháng 9 năm 2018
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	5,35%	-0,21%

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 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.

3.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/9/2019 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 2,41 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2019.

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, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, 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.

3.4 Mô tả thị trường trong kỳ

Thị trường mặt bằng bán lẻ

(i) Tại Hà Nội:

Nửa đầu năm 2019 ghi nhận bốn dự án trung tâm thương mại (TTTM) đi vào hoạt động tại các vị trí mới ở khu ngoại trung tâm. Do đó, tổng nguồn cung thị trường bán lẻ Hà Nội tăng thêm khoảng 65.700 m² và đạt hơn 930.000 m². Hai dự án mới đi vào hoạt động là Vincom Plaza Skylake và Vincom Center

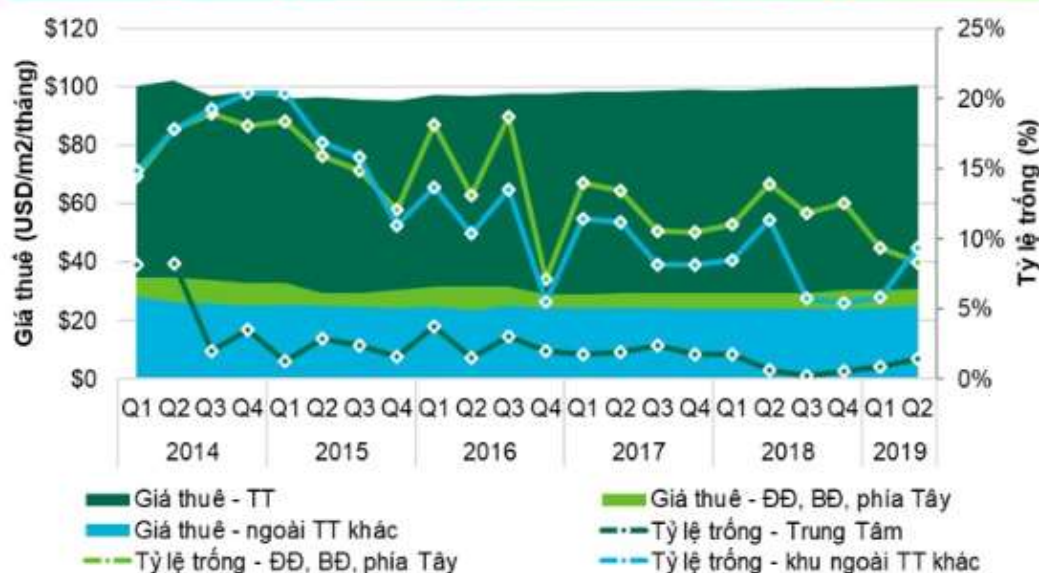
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trần Duy Hưng nằm tại khu vực tập trung nhiều dự án bán lẻ tại thị trường Hà Nội – khu phía Tây và Đống Đa – Ba Đình – chiếm khoảng hơn 60% tổng nguồn cung trên thị trường. Hai dự án còn lại, Sun Plaza Ancora và Sun Plaza Thụy Khuê, cung cấp thêm 29.900 m² NLA lần lượt vào khu vực phía Nam và phía Bắc của Hà Nội.

Giá thuê tăng rệt được ghi nhận tăng nhẹ tại khu Trung Tâm trong Q2 2019, đạt 100,7 USD/m²/tháng, tăng 1,6% theo năm và 0,7% theo quý. Giá thuê trung bình tăng rệt ở khu vực có nguồn cung lớn nhất thị trường - Đống Đa – Ba Đình và phía Tây – tăng đạt 31 USD/m²/tháng trong Q2 2019, tương đương tăng 6,2% theo năm. Tỷ lệ trống khu Đống Đa – Ba Đình và phía Tây đạt mức 8,3% trong Q2 năm nay, tương đương giảm 5,6 điểm% theo năm và 1,1 điểm% theo quý. Giá thuê tăng rệt khu vực ngoài trung tâm khác tăng 3,4% theo năm và đạt 25 USD/m²/tháng trong khi tỷ lệ trống tăng 2,7 điểm% theo năm và đạt mức 9,4% với hai dự án mới, Sun Plaza Ancora Q1 và Sun Plaza Thụy Khuê Q2.

Thị trường mặt bằng bán lẻ Hà Nội, Giá chào thuê và tỷ lệ trống theo khu vực, Q2 2019



Chú thích: Giá thuê nói trên có bao gồm Phí dịch vụ và không bao gồm thuế VAT.

Nguồn: CBRE Việt Nam Q2 2019

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

TP.HCM chào đón thêm một dự án mới (TNL Plaza, Quận 4) và một dự án mở rộng (Aeon Celadon City, Quận Tân Phú), tăng tổng nguồn cung của thị trường thêm 47.179 m². Tổng nguồn cung lũy kế tại TP.HCM hiện đạt hơn 1.050.000 m² đến từ 58 dự án bán lẻ, cao nhất Việt Nam.

Giá chào thuê trung bình khu Trung tâm tăng 1,5% so với quý trước (và 1,9% so với cùng kỳ năm trước), và đạt mức 130,6 USD/m²/tháng, tuy nhiên, khi có diện tích trống thì luôn nhanh chóng được lấp đầy. Tại khu vực ngoài Trung tâm, giá chào thuê tăng 1,2% so với quý trước (và 4,1% so với cùng kỳ năm ngoái) và đạt mức 36,1 USD/m²/tháng.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tỷ lệ trống tại khu Trung tâm tăng nhẹ nhưng vẫn ở mức thấp là 1,6% bởi không có nguồn cung mới. Tỷ lệ trống tại khu ngoài Trung tâm đạt mức 7,7%, tăng nhẹ 0,4 điểm phần trăm so với quý trước, do dự án mới TNL Plaza mới chỉ lấp đầy 50% tính đến thời điểm quý này. Ở những quận khác như Tân Phú, Quận 7, Bình Thạnh, mỗi quận tăng nhẹ thêm 1.000-2.500 m² diện tích trống.



Giá chào thuê trung bình tầng trệt và tầng một, không bao gồm Thuế GTGT và Phí dịch vụ.

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 2/2019.

Thị trường Văn phòng truyền thống

(i) Tại Hà Nội:

Kết quả hoạt động của thị trường văn phòng Hà Nội ở cả Hạng A và B đều diễn biến tốt, thị trường Hà Nội vẫn chứng kiến nhu cầu thuê văn phòng tích cực. Giá thuê trung bình của Hạng A trong quý này tăng 5,3% so với cùng kỳ, đạt 26,4 USD/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế VAT). Tương tự, giá thuê trung bình của Hạng B tăng 4,6% theo năm, đạt 14,3 USD/m²/tháng. Về tỷ lệ trống, văn phòng Hạng A giảm 1,7 điểm% về mức 8,2%. Trong khi đó, mặc dù có nguồn cung mới trong quý, tỷ lệ trống của hạng B chỉ tăng 2,6 điểm% lên mức 10,6%.

(iii) Tại Hồ Chí Minh:

Nhìn chung, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng tại TP.HCM vẫn được đánh giá tốt với tỷ lệ trống của cả hai Hạng A & Hạng B thấp hơn 4% do nguồn cung hạn chế trong nửa đầu năm 2019. Tính đến Q2 2019, tỷ lệ trống Hạng A vẫn giữ ở mức 2,6%, không thay đổi so với Q1/2019 và giảm nhẹ 2 đpt so với cùng kì năm trước. Mặt khác, tỷ lệ trống Hạng B đạt 3,4%, tăng nhẹ 0,3 đpt q-o-q và 0,5 đpt y-o-y do một số khách thuê tại các tòa nhà văn phòng ngoại vi di dời ra đi nơi khác.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

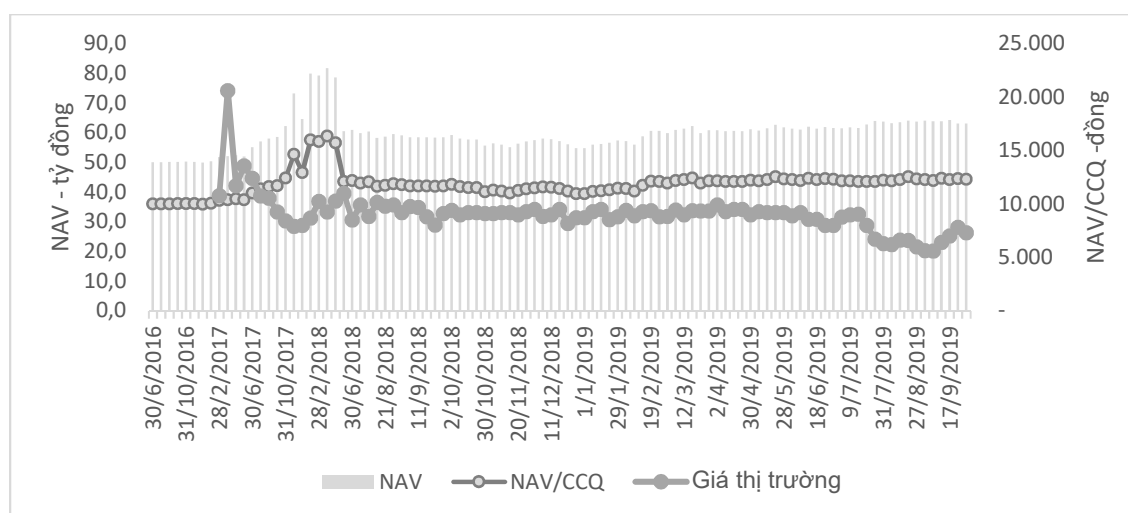
4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-325,53%	7732,98%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	7,88%	23,02%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	5,35%	23,02%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	5,35%	6,57%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	8,03%	25,77%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	5,35%	23,02%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	62.991.448.572,00	61.509.912.013	2,41%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.598,28	12.532,43	2,41%

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	162	100.820	2,02%
Từ 5.000 đến 10.000	9	60.360	1,21%
Từ 10.000 đến 500.000	5	73.570	1,47%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	177	5.000.000	100%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

a. Mặt bằng bán lẻ:

Thị trường bán lẻ Việt Nam ghi nhận niềm tin tiêu dùng đạt đỉnh cùng với , tác động của e-commerce và sự thay đổi hành vi mua sắm của giới trẻ được kỳ vọng sẽ thay đổi và định hình lại tương lai của ngành bán lẻ nói chung và thị trường tại Việt Nam nói riêng. Các trung tâm thương mại mới nên có thiết kế hiện đại, tập trung vào mang đến trải nghiệm cho khách hàng trong khi đó cũng nên đầu tư vào công nghệ trong dịch vụ giao hàng và các kênh online. Sự kết hợp giữa chiến lược bán lẻ trực tuyến (online) và truyền thống (offline) được dự báo sẽ tiếp tục diễn ra trong tương lai gần, góp phần làm tăng doanh thu bán lẻ cũng như thu hút khách hàng tiềm năng.

Trong nửa cuối của năm 2019, thị trường mong chờ sẽ chào đón thêm các dự án mới, làm thị trường sẽ trở nên cạnh tranh hơn, tại khu Trung tâm cũng như khu ngoài Trung tâm. Tuy nhiên, có thể có sự trì hoãn ngắn hạn tại một vài dự án đang xây dựng và vì thế, nguồn cung hoàn thành trong năm nay sẽ thấp. Tỷ lệ trống trung bình, cũng vì thế, dự đoán sẽ vẫn thấp hơn 10% (thấp hơn con số dự đoán trước đây là 15%). Giá chào thuê được kỳ vọng sẽ tăng 2-3% trong nửa sau của năm 2019.

b. Thị trường văn phòng cho thuê:

Trong tương lai, thị trường văn phòng sẽ chứng kiến việc tái cấu trúc nguồn cầu văn phòng. Không gian làm việc linh hoạt, các công ty Công Nghệ Thông Tin và công ty Bảo Hiểm sẽ thay thế các công ty Tài Chính/Ngân Hàng để trở thành ba nguồn cầu chủ chốt trên thị trường văn phòng. Ngoài ra, các công ty Sản Xuất cũng có thể sẽ phục hồi vị trí khách thuê chính trong thị trường nếu không có những dấu hiệu tiêu cực nào ảnh hưởng đến kinh tế - chính trị Việt Nam trong tương lai.

- Tại Hồ Chí Minh, từ nửa cuối năm 2019 đến hết năm 2021, thị trường văn phòng TP.HCM dự kiến sẽ chào đón thêm 14 tòa nhà văn phòng mới với hơn 300.000 m² diện tích sử dụng. Một nửa trong số đó sẽ là phân khúc Hạng A. Với một làn sóng nguồn cung mới trong ba năm tới, thị trường được dự báo sẽ gia tăng tỷ lệ trống cho cả hai phân khúc. Tỷ lệ trống Hạng A ở các năm 2019, 2020 và 2021 dự báo sẽ đạt lần lượt là 10%, 14% và 20% mỗi năm. Trong khi đó, tỷ lệ trống Hạng B dự kiến sẽ tăng lên 6,6%, 7,4% và giảm xuống 3,9% trong cùng thời gian dự báo.

Về tỷ lệ tăng giá thuê, giá thuê Hạng A sẽ tiếp tục tăng nhẹ trong hai năm đầu (2019 và 2020) với tốc độ tăng trưởng trung bình lần lượt là 3% và 0,6%. Tuy nhiên, giá trung bình Hạng A sẽ có chiều hướng giảm nhẹ 0,6% trong năm 2021 khi tỷ lệ trống của phân khúc này chạm ngưỡng 20% trong cùng năm. Ngược lại, sở hữu giá thuê cạnh tranh và tiềm năng tăng giá còn nhiều, giá thuê trung bình Hạng B dự kiến sẽ tiếp tục tăng cao hơn trong ba năm tới mặc cho bối cảnh cạnh tranh gay gắt của thị trường. Cụ thể, từ cuối năm 2019 tới hết năm 2021, giá thuê phân khúc này sẽ tăng lần lượt là 2,3%, 1,8% và 2,6%.

- Tại Hà Nội, khoảng 260.000 m² dự kiến được mở trong năm 2019 – 2020. Việc các tòa nhà văn phòng mới nằm trong các cụm văn phòng lớn ở khu vực phía Tây hoặc Ba Đình – Đống Đa và nguồn cầu tốt từ nhiều ngành khác nhau, giá thuê trung bình được dự đoán sẽ tăng cho cả hai hạng. Trước nhu cầu mạnh mẽ về mô hình xây theo yêu cầu, không gian làm việc linh hoạt được dự báo sẽ mở rộng mạnh mẽ từ nửa cuối năm 2019 và trở thành nguồn cầu chính cho không gian văn phòng truyền thống.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh

Chủ tịch

Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga

Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc

Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ

Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003)

Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ. Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị.

Hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

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

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.

Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc chi nhánh miền Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2019



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc