

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

BÁO CÁO QUÝ I/2021



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 - 12

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.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

1.5 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, 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

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 dự kiến tổ chức vào ngày 27/04/2020 sẽ xin ý kiến Nhà Đầu tư về việc thông qua toàn văn sửa đổi điều lệ Quỹ cập nhật các thay đổi quy định tại:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- Thông tư số 98/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020.

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 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 03 năm 2020	Ngày 31 tháng 03 năm 2019
Danh mục chứng khoán cơ cấu	56.318.264.540,00	38.533.538.210	48.815.325.350
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	11.259.625.310,00	11.210.627.968	10.197.055.602
Tài sản khác	152.252.334,00	216.325.689	1.970.901.892
	67.730.142.184,00	49.960.491.867	60.983.282.844

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2021, 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 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2019
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	161.084.169	302.431.162	303.628.348
1. Cổ tức được nhận			
2. Lãi trái phiếu được nhận	164.954.809	176.389.403	199.756.339
3. Lãi tiền gửi	24.167.908	126.041.759	135.700.259
4. Thu nhập bán chứng khoán	(28.038.548)		(31.828.250)
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	346.441.504	321.046.091	327.094.948
1. Phí quản lý quỹ	238.095.551	212.627.971	217.916.644
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.277.350	32.147.100	32.252.922
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	21.698.633	21.879.780	21.698.634
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	54.369.970	54.391.240	55.226.748
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(185.357.335)	(18.614.929)	(23.466.600)
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	8.540.512.388		6.162.658.620
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	8.540.512.388		6.162.658.620
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
II. Chi phí	3.036.627.560	11.950.170.300	12.904.500
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	3.036.627.560	11.950.170.300	12.904.500
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	5.503.884.828	(11.950.170.300)	6.149.754.120

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 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 03 năm 2020	Ngày 31 tháng 03 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	67.543.071.141	49.338.332.203	60.768.564.869
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)	13.508,61	9.867,66	12.153,71
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	13.508,61	12.311,32	12.439,04
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.300,00	9.099,33	10.956,86
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	9.500,00	6.260	8.990
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.500,00	7.800	9.600
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.710,00	6.000	8.000
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	36,90%	-18,81%	-25,58%
- Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng
- Tăng trưởng vốn (%) / 1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện)	-37,47%	-0,39%	98,55%
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 (%)	2,18%	2,25%	2,23%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	0,00%	0,00%	0,00%

Tăng trưởng qua các thời kỳ

Giai đoạn	Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ	Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm
1 năm đến thời điểm báo cáo	36,90%	36,90%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-17,28%	6,74%
Từ khi thành lập	35,09%	6,20%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ *Tăng trưởng hàng năm*

<i>Thời kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	36,90%	-18,81%	-25,58%

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 31/03/2021 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 36,90 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2020.

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 (*)

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

(*) Tổng hợp từ báo cáo CBRE Công Bố Tiêu Điểm Thị Trường Bất Động Sản Quý 1 2021 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.

Tại thị trường Hà Nội:

Văn phòng

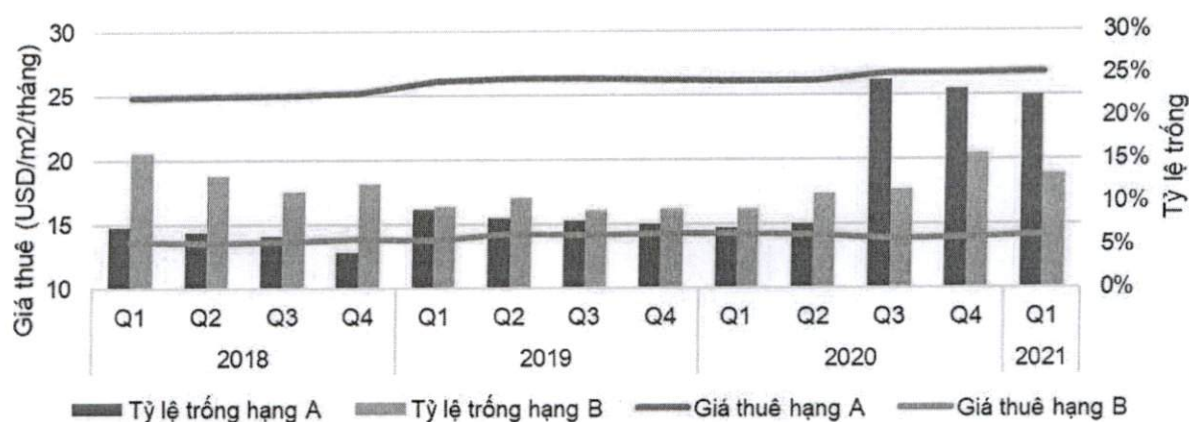
Trong Q1 2021, thị trường văn phòng Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động. Tổng nguồn cung văn phòng Hà Nội ở cả hai Hạng được duy trì ở mức 1,5 triệu m² NLA, với 35% tổng nguồn cung đến từ các dự án Hạng A.

Mặc dù dịch COVID-19 quay lại trong Q1 2021, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục đà phục hồi. Nhờ đó, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng ở cả Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đều ở mức khả quan trong quý này. Tổng diện tích hấp thụ của thị trường văn phòng Hà Nội trong Q1 2021 đạt 24.000 m² trong khi thị trường thành phố Hồ Chí Minh đạt 19.600 m².

Do không có thêm dự án mới trong Q1 2021 cùng đã tăng tỷ lệ hấp thụ của thị trường văn phòng, tỷ lệ trống tại Hà Nội giảm ở cả hai phân hạng. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A giảm xuống mức 22,4%, giảm 0,7 đpt theo quý và tăng 15,3 đpt theo năm. Tỷ lệ trống trung bình của văn phòng Hạng B đạt 13,3%, giảm 2,1 đpt theo quý và tăng 4,0 đpt theo năm.

Trong Q1 2021, mặt bằng giá thuê Hạng A đạt 26,9 USD/m²/tháng, tăng 0,4% theo quý và 2,7% theo năm. Trong khi đó, giá thuê văn phòng Hạng B vẫn giữ ở mức 13,9 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý trước.

Văn phòng Hà Nội, hoạt động thị trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1 2021.

Giá chào thuê không bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Trong năm 2021, thị trường Hà Nội dự kiến sẽ đón chào nhiều nguồn cung mới, với hơn 200.000 m² văn phòng, nhiều nhất kể từ năm 2011. Trong số các dự án mới trong năm 2021, ngoài các dự án tại các khu vực văn phòng truyền thống, thị trường Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận một số dự án ở các khu vực mới như dự án Techno Park Tower ở huyện Gia Lâm hay dự án Intracom Riverside ở huyện Đông Anh.

Về nhu cầu, theo các yêu cầu hỏi thuê CBRE nhận được trong Q1 2021, các ngành Ngân hàng/Tài Chính/Bảo hiểm và Sản xuất tiếp tục là động lực chính thúc đẩy nhu cầu cho thị trường. Về diện tích

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

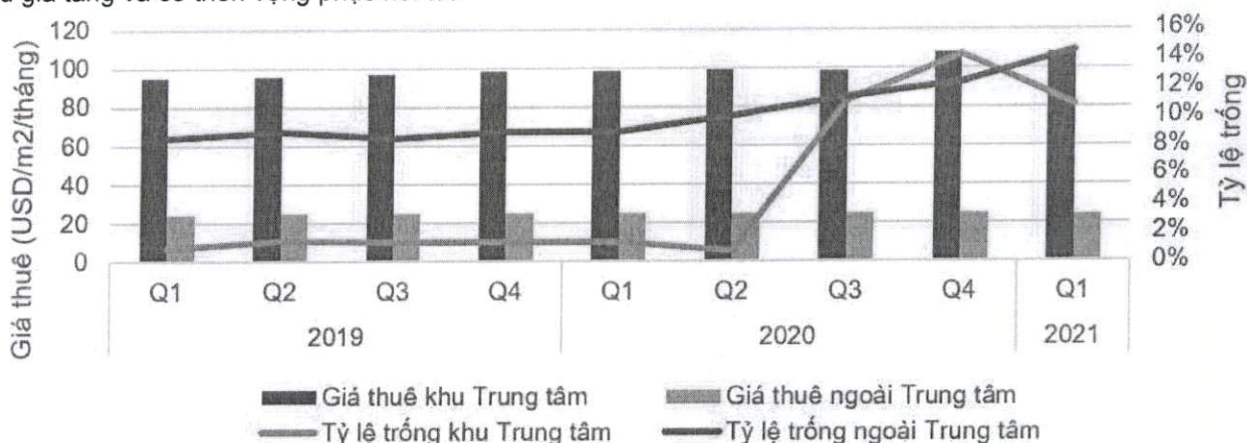
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

thuê, chủ yếu các yêu cầu hỏi thuê đều hướng đến văn phòng với diện tích nhỏ hơn 300 m². Ngoài ra, một số khách thuê cũng đang tìm kiếm diện tích không gian làm việc linh hoạt để làm văn phòng.

Sau năm 2020 với tỷ lệ hấp thụ âm do ảnh hưởng của dịch COVID-19, thị trường văn phòng Hà Nội đang có những dấu hiệu phục hồi, dự kiến đạt tỷ lệ hấp thụ từ 70.000 m² đến 80.000 m² trong năm 2021. Về giá thuê, so với các thành phố khác trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, tiềm năng tăng trưởng giá thuê của thị trường văn phòng Hà Nội bị hạn chế, nhưng vẫn nằm trong nhóm những thành phố ít bị ảnh hưởng nhất bởi đại dịch. Nếu không tính ảnh hưởng của dự án mới trong năm 2021, giá thuê của thị trường Hạng A dự kiến sẽ tăng từ 0,5 đến 1% trong năm nay.

Bán lẻ

Trong Q1 2021, thị trường bán lẻ đã có những dấu hiệu phục hồi tích cực. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Hà Nội tăng 6,8% so với cùng kỳ năm trước (Q1 2020 giảm 0,01% theo năm) cho thấy nhu cầu tiêu dùng của người dân đã tăng trở lại. Bên cạnh đó, theo số liệu thống kê từ Google, số lượng người ghé thăm các trung tâm thương mại hoặc các không gian bán lẻ cũng bắt đầu gia tăng và có triển vọng phục hồi tốt.



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2021.

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

Về nguồn cung, thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động trong quý đầu năm 2021. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê không đổi ở mức hơn một triệu m², NLA.

Về hoạt động thị trường, giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài trung tâm tiếp tục giảm nhẹ do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để thu hút khách thuê, trung bình đạt 24,4 USD/m²/tháng, giảm 1,8% theo năm và 0,4% theo quý. Tỷ lệ trống các khu vực này vẫn ở mức cao, đạt 14,5%, cao hơn 2,2 đpt theo quý và 6,4 đpt theo năm.

Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng một đạt 108,1 USD/m²/tháng, tăng 0,4% theo quý và 10,2% theo năm. Khu vực Trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống trung bình ở mức 10,8% do một số diện tích trống ở các tầng cao vẫn chưa tìm được khách thuê mới. Tuy nhiên, tỷ lệ này đã giảm 3,5 đpt so với quý trước.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

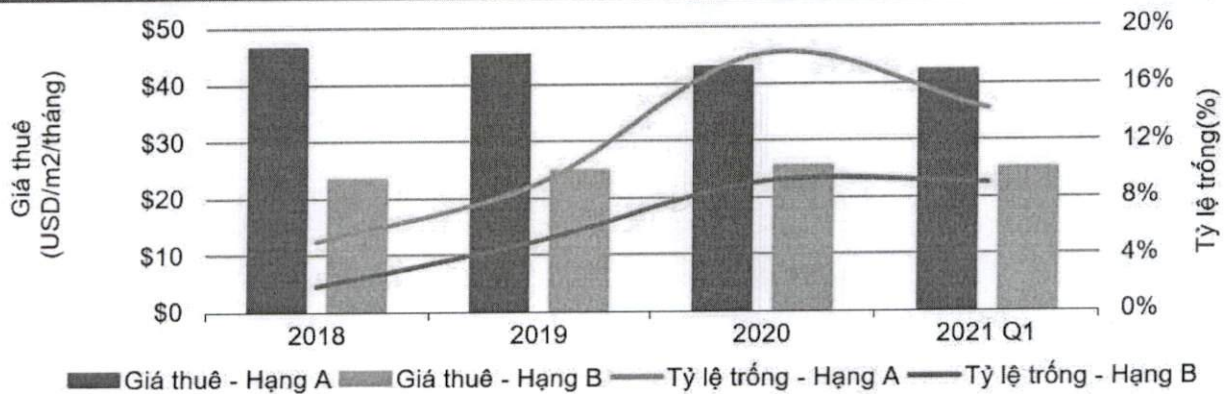
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Về khách thuê, thị trường bán lẻ Hà Nội trong quý vừa qua chứng kiến sự mở rộng và gia nhập của nhiều nhãn hàng như Pandora, Haidilao, Weekend Max Mara. Dự kiến trong các quý tới, các nhãn hàng thời trang, ẩm thực và siêu thị sẽ tiếp tục ra mắt tại Hà Nội, giúp thị trường bán lẻ sôi động hơn.

Trong ba quý tới năm 2021, thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến chào đón 73.000 m2 NLA mặt bằng mới, trong đó phải kể đến dự án Vincom Mega Mall Smart City. Ngoài ra, sau năm 2021, dự kiến sẽ có khoảng 200.000 m2 NLA gia nhập thị trường. Các dự án mới này vẫn tập trung tại khu vực ngoài trung tâm. Cư dân ở phía Bắc và Nam thành phố và các khu vực lân cận sẽ có thêm các lựa chọn để mua sắm và sử dụng dịch vụ khi hai dự án với quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Giáp Bát chính thức đi vào hoạt động.

Tại thị trường Hồ Chí Minh: Văn phòng

Thị Trường Văn Phòng TP.HCM, Tình Hình Hoạt Động



Giá chào thuê được tính theo diện tích thực thuê, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 1/20201.

Trong Quý 1/2021, thị trường văn phòng TP.HCM không có nguồn cung mới. Tính đến cuối Quý 1/2021, tổng nguồn cung văn phòng giữ nguyên mức 1.422.486 m2 NLA từ 18 tòa nhà Hạng A và 68 tòa nhà Hạng B.

Sau một năm 2020 với nhiều thách thức, thị trường văn phòng trong Quý 1 bắt đầu ghi nhận dấu hiệu phục hồi tích cực, với diện tích thực thuê mới tăng khả quan. Tổng diện tích thực thuê trong quý ghi nhận ở mức 19.655 m2 NLA, chủ yếu là từ Hạng A, giúp tỷ lệ trống trung bình tòa nhà hạng A giảm 3,9 đpt so với quý trước. Tỷ lệ trống trung bình hạng A ở mức 14,2% và tỷ lệ trống trung bình tòa nhà hạng B ở mức 9,0%. Tuy nhiên, tỷ lệ trống vẫn chưa hồi phục so với giai đoạn trước COVID-19 với mức tăng lần lượt so với cùng kỳ năm trước là 3,4 đpt và 3,3 đpt tương ứng cho Hạng A và Hạng B.

Theo thống kê lượng giao dịch trên thị trường văn phòng TP.HCM của CBRE, nhu cầu đổi văn phòng và mở rộng văn phòng tiếp tục chiếm xu thế trong quý này, chiếm hơn 80% số lượng giao dịch. Không giống như các quý trước, giao dịch đến từ việc thu hẹp mặt bằng văn phòng gần như không ghi nhận. Hầu hết các tòa nhà có vị trí tốt và dễ dàng kết nối với khu trung tâm, đi kèm với chất lượng cơ sở vật chất và quản lý tốt, nhất là các dự án tại Quận 7, Quận 10, Quận 1, Quận 2 và Quận 4 đều có tỷ lệ lấp đầy cải thiện trong quý. Xét về diện tích thuê, các ngành như Công nghệ thông tin, Tài chính/ngân hàng, và Bảo

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

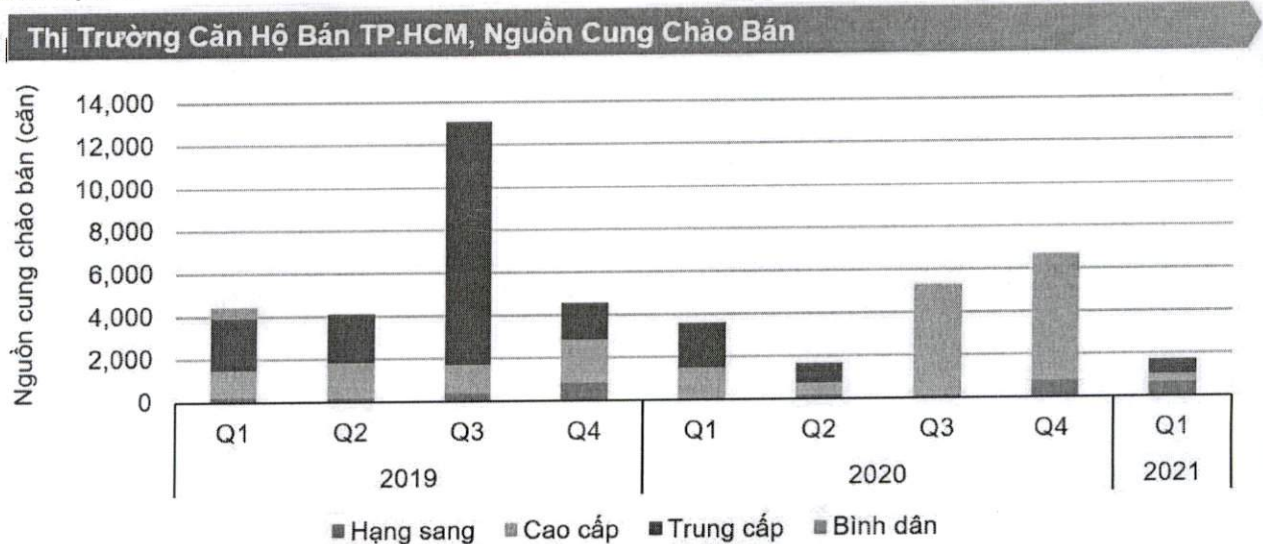
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

hiếm là ba nhóm ngành dẫn đầu với 60% tổng diện tích giao dịch trong quý. Ngoài ra, ngành Hậu cần, Sản xuất, Bán lẻ/Thương mại điện tử dù có tổng diện tích giao dịch nhỏ hơn nhưng cũng là những ngành đang có xu hướng tăng nhanh từ năm 2018 trở lại đây.

Giá thuê thị trường hạng A ghi nhận ở mức 42,1 USD/m²/tháng và giá thuê thị trường hạng B ghi nhận ở mức 25,1 USD/m²/tháng. Mức giảm giá thuê của các toà nhà văn phòng nhìn chung đã chậm lại. Ngoại trừ một số ít các mặt bằng trống mới trong quý được chủ đầu tư chủ động giảm giá, giá thuê giữ ổn định tại hầu hết các dự án Hạng A. Trung bình toàn thị trường Hạng A giảm 1,7% so với quý trước. Đối với các dự án hạng B, giá chào tiếp tục giảm nhẹ 0,9 điểm phần trăm so với quý trước, cũng đến từ các dự án có mặt bằng trống thay đổi trong quý.

Dự đoán trong năm 2021 sẽ có thêm hơn 74.000 m² diện tích văn phòng mới đến từ năm dự án văn phòng hạng B trong thành phố đó là AP Tower, Pearl 5 Tower, Cobi Tower, The Graces, Saigon First House. Sang năm 2022, thị trường văn phòng thành phố mới dự đoán có thêm nguồn cung văn phòng hạng A mới.

Căn hộ bán



Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 1/2021.

Khó khăn về giấy phép và dịch COVID-19 tiếp tục làm giảm nguồn cung chào bán. Trong Quý 1/2021, nguồn cung chào bán được ghi nhận là 1.709 căn, giảm 74% so với quý trước và 53% so với cùng kỳ năm trước. Đây là một trong những quý có nguồn cung thấp nhất trong ba năm qua.

Thị trường đang được dẫn dắt bởi phân khúc hạng sang và cao cấp trong khi nguồn cung trung cấp và bình dân ngày càng khan hiếm. Phân khúc trung cấp chiếm 41% trong khi các năm trước phân khúc này chiếm khoảng 55%-60% tổng nguồn cung. Phân khúc hạng sang đứng thứ hai chiếm 39% tổng nguồn cung. Phân khúc cao cấp chiếm 20% và không có nguồn cung chào bán tại phân khúc bình dân trong quý.

Về vị trí, khu Đông chiếm 47% về nguồn cung chào bán theo sau là khu Nam chiếm 36%. Khu phía Tây chiếm 14% và khu trung tâm chiếm 3% tổng nguồn cung. Khu vực Trung Tâm có rất ít nguồn cung trong ba năm qua do hạn chế quỹ đất và các vấn đề giấy phép.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

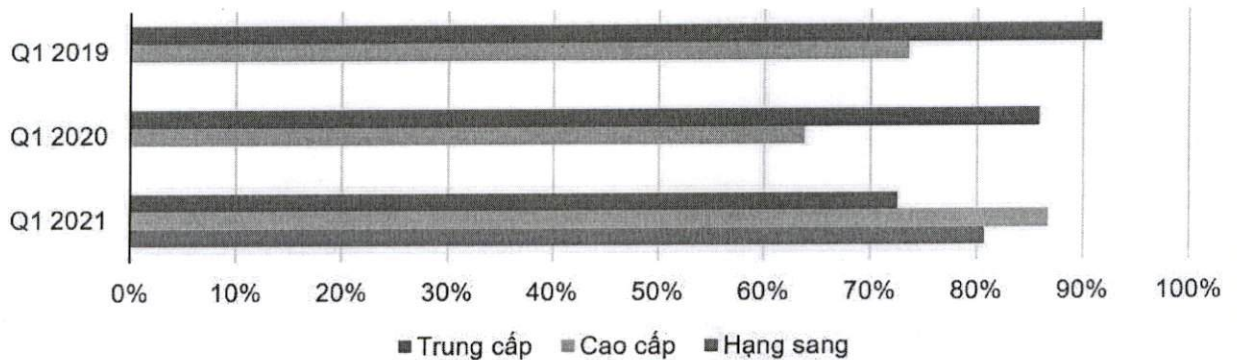
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp tăng ở tất cả các phân khúc, đạt mức 2.219 USD/m², cao hơn quý trước 2,9% và cao hơn năm trước 14,6%. Mức giá trung bình tiếp tục tăng do các dự án mới mở bán có vị trí tốt gần trung tâm. Đồng thời, các dự án cũng cung cấp vật liệu hoàn thiện và các tiện ích tốt hơn với điều khoản thanh toán hỗ trợ người mua.

Trong Quý 1/2021 ghi nhận 2.624 căn hộ được tiêu thụ, giảm 48% so với quý trước và 31% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng cao hơn số căn chào bán mới của quý. Nguồn cung khan hiếm là nguyên nhân chính khiến số căn bán được giảm. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới trên thị trường vẫn khá tốt, trung bình 80%. Thị trường đã hấp thụ dần lượng nguồn cung được chào bán tại phân khúc cao cấp trong năm 2020. Lượng hàng tồn kho tại phân khúc này giảm 16% so với Quý 4/2020.

Năm 2021 dự kiến sẽ không có những thay đổi lớn nhưng sẽ cải thiện hơn so với năm 2020. Thị trường kỳ vọng sẽ có thêm khoảng 17.500 căn hộ với các dự án mới ở các quận ven thành phố: Quận 9, Quận 12, Bình Tân, Nhà Bè.

Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM, Tỷ lệ tiêu thụ tại các dự án mở bán trong Quý 1/ 2021



Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 1/2021.

Giá sơ cấp dự kiến sẽ tiếp tục tăng so với năm 2020 tuy nhiên mức tăng sẽ ổn định hơn để thị trường có thể tiêu thụ hết các sản phẩm còn lại. Giá chào bán sơ cấp năm 2021 ở các phân khúc sẽ có mức tăng giá trong khoảng từ 1% đến 4% so với năm 2020. Riêng giá căn hộ hạng sang dự kiến tăng 2-7% trong năm 2021, 2022 nhờ có các sản phẩm mới là căn hộ hạng sang có thương hiệu (branded residence) tại quận 1.

Nguồn cầu tiếp tục đến từ nhóm khách trong nước trong khi nhóm khách nước ngoài đang trở lại với các tuyến bay quốc tế đang dần được mở lại và "hộ chiếu vaccine". Ngoài ra, các chủ đầu tư cũng rất linh hoạt khi mở bán các dự án tại ngay các thị trường mục tiêu ở nước ngoài như Đài Loan, Hồng Kông,.... Lượng căn bán được dự kiến đạt 15.700 căn và 19.400 căn trong năm 2021 và 2022.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE:

Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m²

Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m²

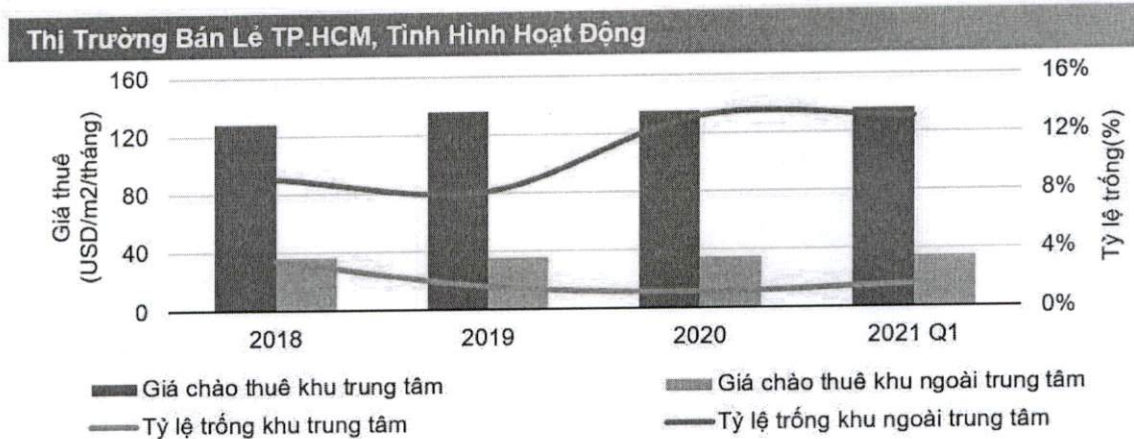
Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m²

Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.000 USD/m²

(Giá bán không bao gồm VAT)

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ
Thị trường bán lẻ



Giá chào thuê được tính theo diện tích thực thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.
Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE Việt Nam, Quý 1/2021.

Thị trường bán lẻ TP.HCM không có nguồn cung mới trong Quý 1/2021; tính đến cuối quý, tổng nguồn cung giữ nguyên ở mức 1.049.023 m² diện tích thực thuê. Theo Cục thống kê Việt Nam và các địa phương, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong Quý 1 đang trên đà hồi phục rất tốt so với năm ngoài, mặc dù chưa quay lại mức tăng trưởng tích cực của năm 2019. Tại TP.HCM, tổng doanh thu tăng 6,2% theo quý, cao hơn mức tăng trưởng âm 1,3% của năm 2020. Lưu lượng khách mua sắm tại các trung tâm thương mại và khu vực giải trí, theo số liệu của Google Mobility Index, gần như đã phục hồi so với giai đoạn trước dịch, tại hai địa phương lớn là TP.HCM và Hà Nội, trong khi tại các thị trường du lịch như TP. Đà Nẵng, hoặc Khánh Hòa vẫn còn khá xa so với giai đoạn trước dịch.

Giá chào thuê khu Trung tâm giữ ổn định trong khi đó giá chào thuê ngoài Khu trung tâm tăng nhẹ 0,7% so với quý trước. Trung bình toàn thị trường, giá chào thuê đã trở lại giai đoạn trước dịch COVID-19 và đa số các chủ đầu tư sẽ chờ thị trường phục hồi thêm trước khi có quyết định tăng giá trở lại. Xét về tỷ lệ trống, khu vực Trung tâm tăng nhẹ 0,45 đpt, tuy nhiên, do nguồn cung hạn hèn nên các diện tích trống mới sẽ nhanh chóng được lấp đầy trong 1-2 quý sau. Tại khu vực ngoài Trung tâm, tỷ lệ trống tiếp tục được cải thiện 0,16 đpt so với quý trước, tuy vẫn thấp hơn 5 đpt so với giai đoạn trước dịch.

Thị trường bán lẻ TP.HCM vẫn ghi nhận việc mở mới của các thương hiệu theo chuỗi thuộc về ngành hàng Thời trang và Phụ kiện, Ăn uống. Uniqlo vừa khai trương thêm cửa hàng thứ tư rộng 2.000 m² tại Vạn Hạnh Mall và Decathlon sẽ sớm mở thêm cửa hàng thứ hai tại Mega Mall Thảo Điền. Xu hướng khách thuê chủ chốt là Thời trang & Phụ kiện sẽ tiếp tục trong giai đoạn tới ở Khu vực Ngoài trung tâm và xu hướng này sẽ tác động lớn đến những khách thuê nhỏ lẻ bên trong TTTM, nhất là những TTTM có tổng diện tích thuê nhỏ. Ngoài ra, nhóm ngành hàng ăn uống, cà phê, cửa hàng tiện lợi sẽ tiếp tục ưu tiên mở rộng thêm theo hướng phát triển dân cư tại các khu vực đông dân cư của thành phố. Nhiều chủ đầu tư lớn đang có động thái tái cơ cấu sản phẩm tại thị trường Việt Nam. Central Retail có kế hoạch đầu tư trên 1 tỷ USD vào Việt Nam và trước mắt họ đã cho ra đời nhiều mô hình bán lẻ mới phù hợp với từng địa phương, đánh mạnh vào thị trường tỉnh. Tập đoàn Aeon ra thông tin phát triển TTTM mới tại TP. Huế và Tỉnh Bình Dương trước khi khai trương thêm 1 dự án tại khu vực Phía Bắc.

Từ nay đến hết năm 2025, thị trường kỳ vọng đón thêm hơn 550.000 m² diện tích bán lẻ mới, tuy nhiên, kế hoạch khai trương của hầu hết các TTTM bị ảnh hưởng rất nhiều do nhu cầu thuê mặt bằng chưa hồi phục toàn diện.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

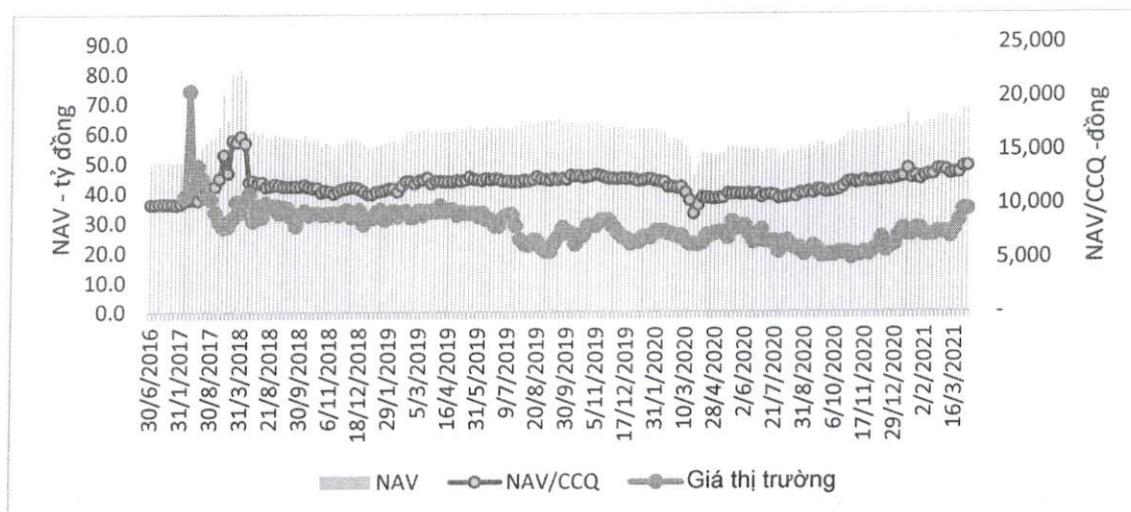
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-37,47%	23,67%	58,83%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	36,90%	-17,28%	35,09%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	36,90%	-17,28%	35,09%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	36,90%	6,74%	6,20%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	46,15%	-34,88%	12,59%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	51,76%	2,51%	-5,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 03 năm 2021 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 03 năm 2021	Ngày 31 tháng 03 năm 2020	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	67.543.071.141	49.338.332.203	36,90%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	13.508,61	9.867,66	36,90%

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:

<i>Quy mô nắm giữ (đơn vị)</i>	<i>Số lượng Nhà đầu tư nắm giữ</i>	<i>Số lượng đơn vị chứng chỉ quỹ nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ nắm giữ</i>
Dưới 5.000	195	116.510	2,33%
Từ 5.000 đến 10.000	7	48.080	0,96%
Từ 10.000 đến 500.000	5	70.160	1,40%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	208	5.000.000	100%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh	Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga
<i>Chủ tịch</i>	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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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).

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 20 tháng 04 năm 2021



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc