

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020**

(Phụ lục 25 ban hành theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

**1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Loại hình quỹ : Quỹ đóng niêm yết
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ :
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) 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.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2020)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có): Không có
- g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 đã nhất trí thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

**• Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (evoting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp. Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

• **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức họp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 tổ chức ngày 28/04/2020 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau(\*):

**Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

**Điều 2:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư và được đính kèm cùng báo cáo tài chính đã kiểm toán của Quỹ.

**Điều 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2020/03/31/tcreit-cong-bo-thong-tin-bao-cao-tai-chinh-da-kiem-toan-nam-tai-chinh-2019/>

**Điều 4:**

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận năm tài chính 2019.

**Điều 5:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2020 của Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

## **Điều 6:**

Kết quả bầu Ban Đại diện Quỹ nhiệm kỳ 2020-2022 tại Đại hội Nhà Đầu tư:

- Số lượng và cơ cấu thành viên Ban Đại diện:
  - 3 thành viên Ban Đại diện; bao gồm:
  - 1 chủ tịch và 2 thành viên Ban Đại diện.
- Thông qua danh sách thành viên Ban Đại diện Quỹ trúng cử nhiệm kỳ 2020-2022:

<b>Tên ứng viên</b>	<b>Chức danh dự kiến tại Ban Đại diện Quỹ</b>
Nguyễn Xuân Minh	Chủ tịch, Thành viên độc lập
Đặng Thế Đức	Thành viên, Thành viên độc lập
Đỗ Tú Anh	Thành viên, Thành viên độc lập

## **Điều 7:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

## **Điều 8:**

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH KPMG Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2020.

## **Điều 9:**

Thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

*Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (evoting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.*

*Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.*

*Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:*

- *Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;*
- *Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;*
- *Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;*
- *Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.*

• **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức họp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

**Điều 10:**

Thông qua quy chế hướng dẫn thực hiện bỏ phiếu điện tử nêu tại Đại hội Nhà Đầu tư.

**Điều 11:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

(\* Thông tin chi tiết được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản:  
Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

HOẠT ĐỘNG

## 2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

a. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu niêm yết	70,78%	70,30%	66,70%
Trái phiếu niêm yết	14,24%	11,23%	14,22%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	14,67%	18,20%	18,65%
Tài sản khác	0,30%	0,27%	0,44%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2020, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

Thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	62.224.543.648	61.307.117.432	54.642.277.349
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)	12.445	12.261	10.928
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.444,90	12.840,00	17.869,34
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.099,33	10.956,86	10.956,79
Thu nhập của Quỹ			
1. Cổ tức được nhận	483.518.110	370.710.258	150.260.666
2. Lãi trái phiếu được nhận	837.333.941	689.025.672	672.514.083
3. Lãi tiền gửi	269.899.079	553.235.037	325.508.533
4. Thu nhập bán chứng khoán	(12.109.480)	(59.974.917)	10.187.928.980
5. Thu nhập khác	3.500.816		
6. Đánh giá lại các khoản đầu tư	618.093.811	6.934.212.410	(7.564.626.492)
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	20%

Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	2.000,00
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	21-May-18
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,28%	2,97%	5,61%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	9,81%	5,62%	97,09%

b) Chỉ tiêu lợi nhuận của Quỹ:

	<i>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	1,88%	-90,98%	209,06%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	1,50%	-3,68%	24,45%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	1,50%	-3,68%	24,45%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	1,50%	-1,24%	4,47%
Tăng trưởng của danh mục chứng khoán	5,07%	-20,33%	6,04%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	9,85%	-10,60%	-28,60%

c) Các chỉ tiêu so sánh khác, bảo đảm tuân thủ nguyên tắc:

Phương thức, nguyên tắc xác định giá trị tài sản, là thống nhất đã được phê duyệt bởi Ban đại diện Quỹ;

d) Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động của quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa là việc đầu tư sẽ bảo đảm khả năng sinh lời cho nhà đầu tư.

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Theo đuổi mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư, căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là 1,5% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 .

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian năm (05) năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bảng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

Trong năm 2020, Quỹ không thay đổi danh mục đầu tư cổ phiếu so với năm 2019.

Đối với danh mục trái phiếu, trong năm 2020, Quỹ cơ cấu lại danh mục trái phiếu do có một số mã đáo hạn.

Danh mục đầu tư chứng khoán của Quỹ tại thời điểm 31/12/2020 cụ thể như sau:

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá thị trường tại ngày Error! Reference source not found.	Tổng giá trị tại ngày Error! Reference source not found.	Tỷ lệ phần trăm trên tổng giá trị tài sản của Quỹ
			VND/cổ phiếu	VND	%
<b>I</b>	<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>803.179</b>		<b>44.155.780.500</b>	<b>70,78%</b>
1	NLG	543.179	29.500	16.023.780.500	25,69%
2	VIC	260.000	108.200	28.132.000.000	45,09%
<b>II</b>	<b>Trái phiếu niêm yết</b>	<b>88.000</b>		<b>8.886.637.760</b>	<b>14,24%</b>
1	MSR118001	22.000	101.374,04	2.230.228.880	3,57%
2	NPM11907	22.000	102.420,68	2.253.254.960	3,61%
3	SCR11816	22.000	100.124,04	2.202.728.880	3,53%
4	VPL11810	22.000	100.019,32	2.200.425.040	3,53%
<b>VII</b>	<b>Các tài sản khác</b>			<b>189.972.879</b>	<b>0,31%</b>
1	Lãi trái phiếu được nhận			189.305.482	0,31%
2	Lãi tiền gửi được nhận			667.397	0,00%
<b>VI</b>	<b>Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền</b>			<b>9.152.506.400</b>	<b>14,67%</b>
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			6.252.506.400	10,02%
2	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn			2.900.000.000	4,65%
<b>VII</b>	<b>Tổng giá trị danh mục</b>			<b>62.384.897.539</b>	<b>100%</b>

g. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: Căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là 1,5% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 .

h. Đánh giá biến động của các thị trường bất động sản trong kỳ báo cáo:

(\*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản 2020H2VN và tầm nhìn năm 2021 tại Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.

### Thị trường mặt bằng bán lẻ



(i) *Tại Hà Nội:*

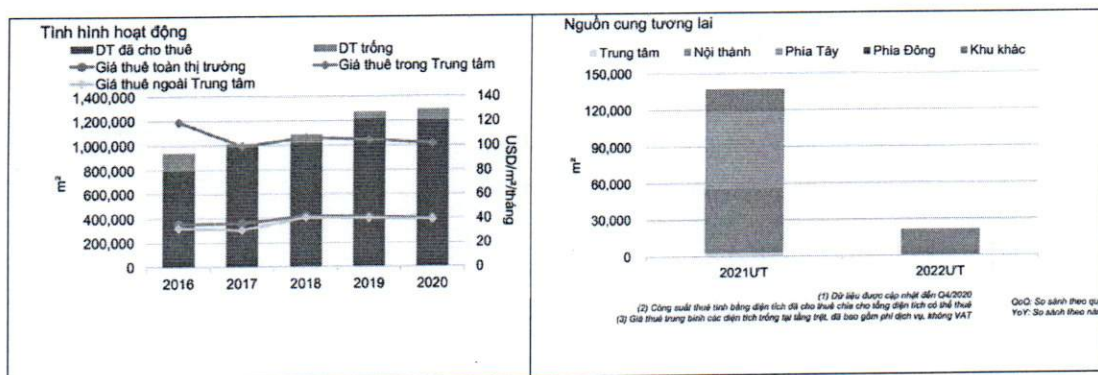
Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m<sup>2</sup>, tăng 1% theo quý và 1% theo năm sau khi Vincom Mega Mall Ocean Park ra mắt tại khu vực phía Đông. Trong 5 năm qua, nguồn cung tăng trưởng trung bình 5%/năm. Khu vực Nội thành với thị phần 42% ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất là 0,48 m<sup>2</sup>/người.

Giá thuê gộp trung bình tăng trệt tăng 3% theo quý nhưng giảm -3% theo năm. Công suất thuê trung bình tăng 1 điểm % theo quý nhưng giảm -2 điểm % theo năm. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 ở mức -9.000 m<sup>2</sup> với kết quả kém nhất tại phân khúc trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây.

Lượng khách mua sắm đang dần hồi phục nhưng vẫn chưa trở lại mức trước đại dịch khi sự chi tiêu ngẫu hứng và tốn kém bị hạn chế nhằm mục đích tiết kiệm. Một số thương hiệu cao cấp mở các cửa hàng chủ chốt mới, trong khi nhiều cửa hàng mặt phố vẫn bị bỏ trống hoặc bị chuyển đổi mục đích sử dụng, dễ thấy nhất tại khu vực Trung tâm sau khi lượng khách du lịch sụt giảm mạnh. Đến hết năm 2022, 18 dự án với nguồn cung hơn 158.000 m<sup>2</sup> dự kiến sẽ ra mắt. Dự án đáng chú ý nhất là Vincom Mega Mall Smart City (2021). Nguồn cung lớn liên tục mở rộng ra ngoài Trung tâm dự kiến sẽ kéo giá thuê và công suất thuê toàn thị trường đi xuống.

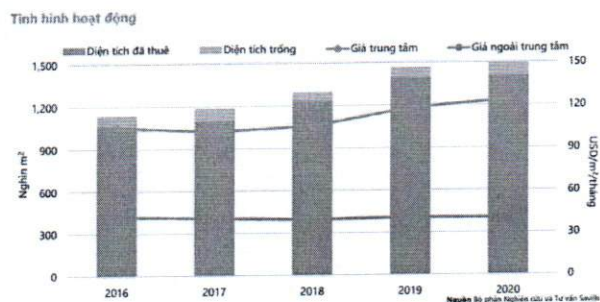
Thương mại điện tử đã thể hiện sự tăng trưởng mạnh mẽ và liên tục thay đổi hành vi mua sắm. Tuy Covid-19 ảnh hưởng tiêu cực đến bán lẻ trực tiếp, nó đã tạo nên cơ hội cho sản xuất và kinh doanh trực tuyến. Theo Bộ Công Thương, năm 2020, lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 53% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử đạt 11,8 tỷ USD, tăng 18% so với năm trước. Mục tiêu năm cho 2025 là lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 55% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 25%/năm và đạt 35 tỷ USD. Hà Nội cũng đặt mục tiêu tỷ trọng dân số tham gia mua hàng trực tuyến tương tự và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 20%/năm đến năm 2025.

Việt Nam có tiềm năng phát triển to lớn và sẽ duy trì là một điểm đến đầu tư hấp dẫn với thu nhập ngày càng tăng, chính trị ổn định, quy mô dân số lớn và tỷ trọng dân số trẻ cao. Các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế sẽ tiếp tục cạnh tranh gay gắt.



(ii) *Tại Hồ Chí Minh:*

Công suất trung bình cả năm 2020 đạt 95%, giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo năm (YoY). Công suất hoạt động của khối để bán lẻ giảm mạnh nhất -4 điểm phần trăm theo năm do cơ cấu khách thuê kém đa dạng và lượng khách giảm.



Trung tâm thương mại có công suất đạt 95% và Cửa hàng bách hóa đạt 98%, cả hai phân khúc đều giữ được sức hút và công suất ổn định theo năm do lượng khách mua sắm cao và cơ cấu khách thuê tốt. Diện tích trống nhanh chóng được lấp đầy, đặc biệt là ở khu trung tâm.

Doanh thu bán lẻ dự báo vẫn lạc quan. Theo Trading Economics, doanh số bán lẻ dự báo tăng 11% trong năm 2021, vượt xa với các nước Đông Nam Á khác. Năm 2021, chỉ tiêu hộ gia đình Việt Nam dự kiến tăng 9,6% theo năm, tăng so với mức dự báo 0,5% năm 2020, theo Fitch Solutions. Các danh mục chi tiêu của người tiêu dùng dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng trở lại trong 2021.

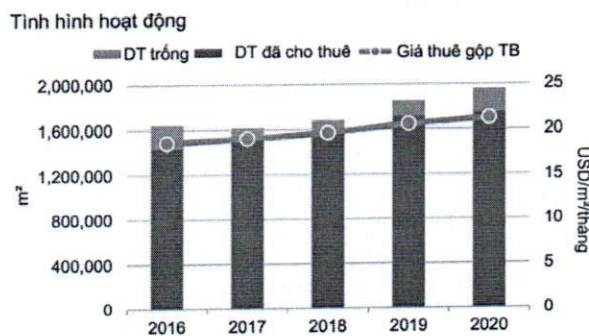
Tăng trưởng GDP của Việt Nam dự báo phục hồi mạnh nhất trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương do kiểm soát đại dịch tốt và chính sách kích cầu hiệu quả. Hầu hết các nước Châu Á đều có mức tăng trưởng âm năm 2020. Chính phủ Việt Nam dự đoán tăng trưởng đạt 6,5% năm 2021, phục hồi sau đại dịch. World Bank và ADB dự báo tăng trưởng GDP ở mức 6,7% và 6,1% năm 2021.



### Thị trường Văn phòng truyền thống

#### (i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt gần hai triệu m<sup>2</sup>, tăng 2% theo quý và 6% theo năm sau sự gia nhập của dự án Hạng A International Centre với 7.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Trung tâm và dự án Hạng B Century Tower với 33.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Nội thành. Trong năm năm qua, phân khúc Hạng B có tăng trưởng mạnh nhất là 6%/năm trong khi Hạng A tăng 4%/năm và Hạng C tăng 3%/năm.



Giá thuê gộp và công suất thuê trung bình duy trì ổn định theo quý. Giá thuê gộp trung bình tăng 3% trong khi công suất thuê trung bình giảm -3 điểm % so với năm trước, chủ yếu do các dự án Hạng A và B mới gia nhập với quy mô lớn và giá thuê cao. Các dự án lớn Capital Place ra mắt trong Q3 và Century Tower ra mắt trong Q4 khiến khu vực Nội thành thay đổi đáng kể. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 đạt 38.000 m<sup>2</sup>, với kết quả tích cực nhất tại phân khúc Hạng B và khu vực Nội thành.

Các ngành khác nhau có nhu cầu thuê khác nhau. Khách sạn và Du lịch, các ngành bị ảnh hưởng nặng nề nhất, cần ít không gian hơn, trong khi Dịch vụ, Công nghệ thông tin và Thương mại điện tử tiếp tục tăng trưởng.

Đến hết năm 2022, khoảng 208.000 m<sup>2</sup> từ 15 dự án sẽ gia nhập, hầu hết thuộc Hạng B và nằm tại khu vực 'Khác'. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vinfast Tower và BRG Grand Plaza (2021). Nguồn cung tương lai đáng kể có thể khiến công suất thuê trung bình giảm đi trong hai năm tới.

Xu hướng làm việc tại nhà không rõ rệt do Covid-19 nhanh chóng bị kiểm soát; dẫu vậy, nhiều công ty coi đây là cơ hội để thu hẹp quy mô, giảm chi phí vận hành và đầu tư nhiều hơn vào công nghệ. Nhu cầu đối với không gian văn phòng có vẻ sẽ tiếp tục xu hướng giảm.

Đại dịch đang thúc đẩy nhu cầu đối với không gian văn phòng linh hoạt và sáng tạo hơn cùng môi trường thân thiện với nhân viên nhằm tăng năng suất và khả năng sáng tạo. Điều này đang thách thức các tòa nhà cũ. Các chủ nhà chủ động tạo sự khác biệt bằng các dịch vụ bổ sung và tuân thủ nghiêm ngặt về sức khỏe và an toàn sẽ tăng khả năng cạnh tranh.

Các điều khoản thuê sẽ cần ứng biến nhanh chóng hơn nhằm hỗ trợ không gian linh hoạt.

#### *(ii) Tại Hồ Chí Minh:*

Đến cuối 2020, nguồn cung đạt hơn 2,3 triệu m<sup>2</sup>, tăng 7% theo quý và 12% theo năm. Trong năm qua, thị trường ghi nhận thêm 1 dự án Hạng A và 7 dự án Hạng B, cung ứng khoảng 39.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê thuần. Tăng trưởng kinh tế của thành phố là động lực thu hút các chủ đầu tư vào phân khúc văn phòng cho thuê. Trong 5 năm qua, nguồn cung đã tăng bình quân 9%/năm.

Đến 2023, thị trường văn phòng dự kiến sẽ ghi nhận thêm 325.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn, trong đó, nguồn cung năm 2021 chiếm hơn 60%. Tỷ lệ trống ước tính sẽ tiếp tục tăng trong 2021 khi một lượng lớn nguồn cung mới gia nhập trong bối cảnh nhu cầu hạn chế. Tuy nhiên, theo dự báo của FocusEconomics, tăng trưởng GDP Việt Nam trung bình năm sẽ đạt 6,9%/năm trong ba năm tới, niềm tin và vị thế chủ đầu tư sẽ tiếp tục được củng cố.

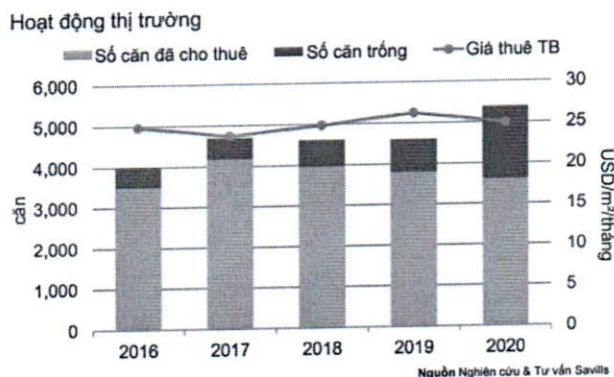
### **Thị trường Căn hộ Dịch vụ**

#### *(i) Tại Hà Nội:*

Nguồn cung tăng 16% theo năm, đạt kỷ lục 5.380 căn. Trong bốn dự án mới vào thị trường, một dự án có quy mô lớn nằm tại Gia Lâm, mở ra khu vực phát triển mới cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Sau thời gian dài chờ đợi, ba dự án khác mở cửa tại các quận trung tâm.

Công suất trung bình đạt 67%, giảm -2 điểm % theo quý. Trong khi công suất Hạng A tăng 5 điểm % theo quý, Hạng B giảm -13 điểm % theo quý do công suất thấp từ những dự án mới hoạt động. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm. Giá thuê tại Hạng A và Hạng C tăng nhưng Hạng B giảm nhẹ.

Các đơn vị quản lý thương hiệu vận hành 44% tổng số căn từ 18 dự án. Trong đó, chín đơn vị quản lý thương hiệu Hạng A cung cấp 93% tổng số căn có thương hiệu. Hạng B và Hạng C vẫn hạn chế sự hiện diện của các đơn vị vận hành quốc tế. Trong Q4/2020, AccorHotels mở cửa dự án thứ hai tại Hà Nội và Onyx Hospitality Group khởi động thương hiệu Saffron Collection lần đầu tại Hà Nội cũng như tại Việt Nam.



Tổng 16 dự án tương lai cung cấp 2.186 căn. Nguồn cung mới phân bổ 80% tại quận Tây Hồ và 20% tại quận Nam Từ Liêm, Ba Đình và Đống Đa. Do các nguồn lực phát triển có hạn và các đơn vị quản lý nội địa còn ít kinh nghiệm, xu hướng hợp tác giữa những chủ đầu tư trong nước và đơn vị vận hành có thương hiệu đang gia tăng. Sáu đơn vị quản lý quốc tế dự kiến sẽ quản lý 89% tổng nguồn cung tương lai tại Hà Nội.

#### (ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung có hơn 15.200 phòng từ 111 dự án, giảm -5% theo năm. Trong năm 2020, một dự án mới đã khai trương 280 phòng. Một số khách sạn Tp.HCM với hơn 3.600 phòng đóng cửa tạm thời khiến nguồn cung đạt mức thấp nhất. Trong nửa cuối năm, hơn 30% đã mở cửa trở lại. Thị trường có 14 khách sạn ở tất cả các hạng đã vận hành như cơ sở cách ly nhằm cải thiện công suất. Với hơn 1.400 phòng tiếp tục đóng cửa tạm thời, nguồn cung tương lai tăng trưởng không chắc chắn. Tuy nhiên, các dự án mới sẽ vẫn đảm bảo tiến độ và đến 2023, hơn 2.900 phòng từ 16 dự án mới sẽ tham gia thị trường, 80% trong số đó nằm tại Quận 1.

### Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề

#### (i) Tại Hà Nội:

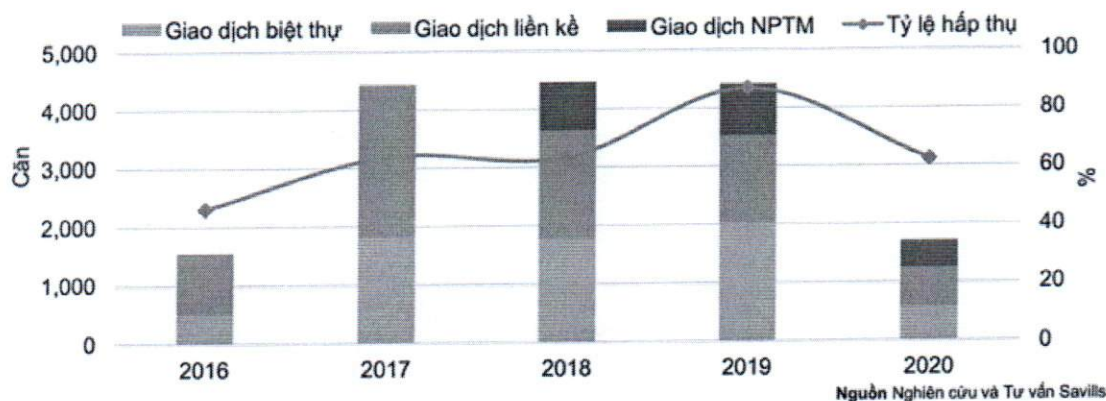
Nguồn cung mới đạt khoảng 190 căn đến từ bốn dự án, giảm -56% theo quý và -65% theo năm với hầu hết đến từ Him Lam Vạn Phúc và Hà Đô Charm Villas. Các dự án mới mở bán theo từng phân khu chứ không tung toàn bộ sản phẩm, trong khi đó, các dự án đang bán không mở bán thêm do lượng cung đã mở bán còn tồn.

Nguồn cung sơ cấp đạt 1.546 căn, giảm -15% theo quý và tăng 20% theo năm. Quận Hà Đông dẫn đầu với 38% thị phần và tiếp tục sẽ là khu vực đáng chú ý trong năm 2021. Tuy nhiên, những thách thức mới sẽ đến từ các khu vực đang phát triển như Hoài Đức, Đan Phượng và Đông Anh.

Trong năm 2021, dự kiến có khoảng 4.900 căn từ 16 dự án sẽ được mở bán. Hầu hết nguồn cung tương lại nằm tại huyện Hoài Đức, theo sau là Hà Đông, Đan Phượng, và Hoàng Mai. Khu vực phía Tây sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường biệt thự/liền kề trong năm 2021 trong khi khu vực phía Đông có dấu hiệu chậm lại với nguồn cung mới hạn chế. Tuy nhiên, những vấn đề liên quan tới hạ tầng giao thông kết nối hay pháp lý dự án vẫn là các thách thức chính cho nguồn cung mới năm 2021.

Nguồn cầu dành cho các dự án có tính chất pháp lý rõ ràng sẽ ngày càng gia tăng.

#### Tình hình hoạt động



#### (ii) Tại Hồ Chí Minh:

Trong Q4/2020, nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 770 căn, giảm -61% theo quý và -7% theo năm, là mức cung thấp nhất trong năm 2020. Tuy nhiên, nguồn cung sơ cấp cả năm 2020 đạt 3.100 căn, tăng 28% theo năm.

Nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao khiến tỷ lệ hấp thụ của quý đạt 71% và cả năm đạt 93%. Lượng giao dịch năm 2020 tăng 53% theo năm.

Việt Nam nằm trong top 5 các quốc gia Châu Á có sự tăng trưởng về tầng lớp giàu có (với lượng tài sản lớn hơn 1 triệu USD). Trong 5 năm tới, tầng lớp này ở Việt Nam dự kiến có mức tăng trưởng trung bình 65% mỗi năm. Trong năm 2021, lãi suất vay mua nhà được kỳ vọng sẽ tiếp tục giảm và bất động sản vẫn là kênh đầu tư ưa thích, nên nhu cầu cho phân khúc bất động sản liền thổ kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng.

### Thị trường Căn hộ

#### (i) Tại Hà Nội:

Nguồn cung tăng 16% theo năm, đạt kỷ lục 5.380 căn. Trong bốn dự án mới vào thị trường, một dự án có quy mô lớn nằm tại Gia Lâm, mở ra khu vực phát triển mới cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Sau thời gian dài chờ đợi, ba dự án khác mở cửa tại các quận trung tâm.

Công suất trung bình đạt 67%, giảm -2 điểm % theo quý. Trong khi công suất Hạng A tăng 5 điểm % theo quý, Hạng B giảm -13 điểm % theo quý do công suất thấp từ những dự án mới hoạt động. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm. Giá thuê tại Hạng A và Hạng C tăng nhưng Hạng B giảm nhẹ.

Các đơn vị quản lý thương hiệu vận hành 44% tổng số căn từ 18 dự án. Trong đó, chín đơn vị quản lý thương hiệu Hạng A cung cấp 93% tổng số căn có thương hiệu. Hạng B và Hạng C vẫn hạn chế sự hiện diện của các đơn vị vận hành quốc tế.

Tổng 16 dự án tương lai cung cấp 2.186 căn. Nguồn cung mới phân bổ 80% tại quận Tây Hồ và 20% tại quận Nam Từ Liêm, Ba Đình và Đống Đa. Do các nguồn lực phát triển có hạn và các đơn vị quản lý nội địa còn ít kinh nghiệm, xu hướng hợp tác giữa những chủ đầu tư trong nước và đơn vị vận hành có thương hiệu đang gia tăng. Sáu đơn vị quản lý quốc tế dự kiến sẽ quản lý 89% tổng nguồn cung tương lai tại Hà Nội.

*(ii) Tại Hồ Chí Minh:*

Nguồn cung sơ cấp Q4 đạt gần 11.300 căn, tăng 12% theo quý và 14% theo năm, trong đó 4 dự án mở mới và 12 giai đoạn tiếp từ các dự án hiện hữu, chiếm lĩnh 75% thị phần.

Nguồn cung sơ cấp năm 2020 đạt mức thấp nhất trong 5 năm với hơn 25.300 căn, giảm mạnh - 38% theo năm do nguồn cung mới hạn chế và lượng hàng tồn thấp. Hạng C tiếp tục chiếm lĩnh nguồn cung cả năm với 65% thị phần.

Tính đến 2024, nguồn cung tương lai dự kiến có hơn 115.000 căn hộ, trong đó nguồn cung năm 2021 chiếm 15%. Lượng hàng tồn thấp và quy trình pháp lý trì trệ khiến nguồn cung sơ cấp thiếu hụt kéo dài trong những năm gần đây. Những sửa đổi của Luật Xây dựng và Luật Đầu tư có hiệu lực từ 2021 sẽ góp phần thúc đẩy nguồn cung tương lai. Cụ thể, Luật xây dựng sửa đổi đã rút ngắn thời gian cấp Giấy phép xây dựng của các chủ đầu, giảm đi 10 ngày. Ngoài ra, cập nhật mới trong Luật Đầu tư 2020 sẽ góp phần tăng khả năng thu hút các chủ đầu tư nước ngoài thông qua việc loại bỏ các yêu cầu về vốn pháp định, trong khi các quy trình M&A được đơn giản hơn nhiều.

- i. Thông tin về việc chia, tách đơn vị quỹ trong kỳ (nếu có); ảnh hưởng của việc chia tách đơn vị quỹ và giá trị tài sản ròng trên từng đơn vị quỹ (trước và sau khi chia, tách): Không có.
- j. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có
- k. Thông tin về các giao dịch với người có quyền lợi liên quan (nếu có): Không có
- l. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Không có.
- m. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Không áp dụng.
- n. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Không áp dụng.

#### 4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

- a. Thuyết minh về việc thay đổi Ngân hàng giám sát (nếu có): Không có.
- b. Việc lưu ký tài sản của Quỹ: Tài sản của Quỹ được lưu ký tại Ngân hàng giám sát – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.
- c. Việc đăng ký sở hữu tài sản: Chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) của Quỹ đã được đăng ký sở hữu.
- d. Việc đầu tư tuân thủ các hạn chế về đầu tư, hạn chế về vay theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ:

Theo báo cáo từ Ngân hàng giám sát trong năm tài chính 2020, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

i) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tại một số kỳ định giá danh mục của Quỹ có phát sinh sai lệch so với hạn chế đầu tư của quỹ, cụ thể:

- Tại ngày định giá 24/03/2020 và 31/03/2020, danh mục đầu tư của Quỹ chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ:

+ Tỷ lệ đầu tư vào các loại tài sản: (i) bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng quy định nêu tại Khoản 10.5 Điều 10 của Điều lệ này; và (ii) cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản trên Giá trị tài sản ròng của Quỹ chưa đạt tối thiểu 65%;

+ Tỷ lệ đầu tư và chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu: SDI11717; VHM11802) trên Tổng giá trị tài sản quỹ vượt quá 5%;

+ Tỷ lệ đầu tư của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết (nhóm VINGROUP bao gồm 02 trái phiếu SDI11717 và VHM11802) trên Tổng giá trị tài sản của Quỹ vượt quá 10%;

Tại ngày định giá 07/04/2020, danh mục đầu tư của Quỹ đã đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Quỹ.

- Tại ngày định giá 30/04/2020, Tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của 1 tổ chức phát hành ngoại trừ TPCP (mã Trái phiếu VHM11802)/ Tổng giá trị tài sản quỹ đạt 5.06% (vượt quá 5%) chưa đáp ứng theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 10.6 Điều lệ Quỹ.

Theo ghi nhận của Ngân hàng giám sát, Tại ngày định giá 05/05/2020, danh mục đầu tư của Quỹ đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành và điều lệ Quỹ.

ii) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

iii) Phát hành và hoán đổi Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

iv) Trong kỳ, Quỹ không phát sinh hoạt động phân phối lợi nhuận cho Nhà đầu tư.



## 5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2018</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	324.368.720	324.632.609	325.221.322
Tổng chi phí hoạt động (2)	1.282.810.061	1.822.368.377	3.731.826.617
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	25,29%	17,81%	8,71%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	917.426.216	6.664.840.083	39.759.153
% Lợi nhuận = (1)/(3)	35,36%	4,87%	817,98%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	16.379.486.225	11.175.655.923	14.205.199.414
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	1,98%	2,90%	2,29%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	62.384.897.539	61.921.177.934	54.868.230.669
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,52%	0,52%	0,59%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2018</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	324.368.720	324.632.609	325.221.322
Phí giám sát	5.636.694	6.148.619	6.632.230
Phí lưu ký	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	198.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	732.026	483.990	589.092

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có.

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Đặng Lưu Dũng**

