

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

BÁO CÁO QUÝ II/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 - 15

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

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

1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ số 22/GCN-UBCK do Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ: Không xác định

1.4 Chính sách phân 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.

- Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021, Quỹ đã thực hiện chi trả lợi tức bằng tiền năm 2020 như sau:
 - Ngày đăng ký cuối cùng: 25/05/2021
 - Tỷ lệ thực hiện: 14%/ 01 chứng chỉ quỹ (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng);
 - Ngày thanh toán : 15/06/2021

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1.5 Số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành:

Tại ngày 30 tháng 06 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:

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- 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 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- 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, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ, thông tin chi tiết tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Tham khảo thông tin tại nội dung công bố thông tin Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019
Danh mục chứng khoán cơ cấu	61.761.208.740	44.441.214.880	49.466.270.900
Tiền gửi ngân hàng	1.328.130.659	6.250.046.519	1.993.646.957
Các khoản tương đương tiền		2.900.000.000	10.000.000.000
Tài sản khác	219.353.295	193.639.621	196.820.334
	63.308.692.694	53.784.901.020	61.656.738.191

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2021, 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 31/03/2021 đến 30/06/2021	Từ 31/03/2020 đến 30/06/2020	Từ 31/03/2019 đến 30/06/2019
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	455.449.444	461.771.999	427.246.351
1. Cổ tức được nhận	237.912.402	237.458.023	133.747.972
2. Lãi trái phiếu được nhận	200.490.562	149.395.705	154.340.576
3. Lãi tiền gửi	17.046.480	87.012.030	139.157.803
4. Thu nhập bán chứng khoán		(12.093.759)	
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	363.450.074	312.183.484	336.844.757
1. Phí quản lý quỹ	253.503.301	200.879.741	229.258.131
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.380.672	31.979.686	32.218.203
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	21.939.724	21.879.780	21.939.724
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	55.626.377	57.444.277	53.428.699
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	91.999.370	149.588.515	90.401.594
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	6.084.984.383	5.148.004.337	723.829.186
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	6.084.984.383	5.148.004.337	723.829.186
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
II. Chi phí	3.642.043.060	1.452.909.168	72.883.636
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	3.642.043.060	1.452.909.168	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	2.442.941.323	3.695.095.169	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

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021, Quỹ đã thực hiện chi trả lợi tức bằng tiền năm 2020 như sau:

- Ngày đăng ký cuối cùng: 25/05/2021
- Tỷ lệ thực hiện: 14%/ 01 chứng chỉ quỹ (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng);
- Ngày thanh toán : 15/06/2021

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	63.078.011.834	53.183.015.887	61.509.912.013
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)	12.615,60	10.636,60	12.301,98
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	14.777,94	10.994,92	12.532
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.498,32	10.469,01	12.089
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	11.300	7.650	8.000
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	30.550	8.340	9.900
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.210	6.420	8.000
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	18,61%	-13,54%	4,18%
- 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)	-1,37%	8,08%	-95,71%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	14%	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	1.400	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	25/05/2021	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,15%	2,32%	2,20%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	8,85%	24,61%	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	18,61%	18,61%
3 năm đến thời điểm báo cáo	6,83%	2,23%
Từ khi thành lập	26,16%	4,76%
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 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2019</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	18,61%	-13,54%	4,18%

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

3.1 *Mục tiêu*

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

3.2 *Hiệu quả hoạt động của Quỹ*

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 30/06/2021 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 18,61 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2010.

3.3 *Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ*

Chiến lược đầu tư bất động sản:

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

Danh mục đầu tư của quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ quỹ và công bố tại Bản cáo bạch.

3.4 **Mô tả thị trường trong kỳ (*)**

(*) *Tổng hợp từ báo cáo CBRE Điểm Tin Thị Trường Bất Động Sản Quý 2 2021 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.*

Trong Quý 1/2020, mặc dù bị ảnh hưởng bởi đợt bùng phát thứ 3 của COVID-19, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi. Trong Quý 1/2021, tăng trưởng GDP Việt Nam chỉ đạt 4,48%. Tỷ lệ này thấp hơn so với mức 7,02% năm 2019, nhưng cao hơn so với mức 2,91% năm 2020.

Trong Quý 1/2021, tổng giá trị xuất khẩu Việt Nam đạt 77,34 tỷ USD, tăng 22% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng giá trị nhập khẩu của Việt Nam trong năm ghi nhận 75,31 tỷ USD, tăng 26,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Đối tác thương mại chính của Việt Nam tiếp tục là Mỹ, Trung Quốc và EU.

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong Quý 1/2021 đạt 10,13 tỷ USD, tăng 18,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Việt Nam đón chào siêu dự án năng lượng LNG thứ hai ở miền Nam với tổng vốn là 3,1 tỷ USD. Singapore, Nhật Bản và Hàn Quốc là ba quốc gia có nguồn vốn đầu tư lớn nhất vào Việt Nam, chiếm lần lượt là 46%, 21% và 12% trên tổng vốn đăng ký.

Mặc dù việc tiêm vắc xin đang được tiến hành tại nhiều quốc gia, Việt Nam vẫn duy trì các biện pháp kiểm soát như đóng cửa biên giới. Các chuyến bay quốc tế đến Việt Nam vẫn rất hạn chế, và chưa mở cửa cho khách du lịch. Kết quả là trong Quý 1/2021, Việt Nam chỉ đón 48 nghìn lượt khách quốc tế, giảm 98,7% so với năm trước đây.

Văn phòng

Thị trường Hà Nội

Trong Quý 1/2021, 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. Trong Quý 1/2021, thị trường văn phòng Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động.

Mặc dù dịch COVID-19 quay lại trong Quý 1/2021, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục đã phục hồi. Nhờ đó, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng ở cả Hà Nội ở mức khả quan trong quý này. Tổng diện tích hấp thụ của thị trường văn phòng Hà Nội trong Quý 1/2021 đạt 24.000 m².

Do không có thêm dự án mới trong Quý 1/2021 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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong Quý 1/2021, 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.

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. 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.

Thị trường Hồ Chí Minh

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.

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. 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.

Giá thuê trung bình thị trường hạng văn phòng A, bao gồm cả khu trung tâm và ngoài trung tâm, ghi nhận ở mức 42,1 USD/m²/tháng và giá thuê trung bình thị trường Hạng B ghi nhận ở mức 25,1 USD/m²/tháng. Mức giảm giá thuê của các tòa nhà văn phòng nhìn chung đã chậm lại. 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.

Bán lẻ

Thị trường Hà Nội

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.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong ba quý tiếp theo, 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

Thị trường Hồ Chí Minh

Thị trường bán lẻ TP.HCM không có nguồn cung mới trong Quý 1/2021; tổng nguồn cung giữ nguyên ở mức 1.049.023 m² diện tích thực thuê (NLA). 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. 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. Tỷ lệ trống khu vực Trung tâm tăng nhẹ 0,45 đpt, tuy nhiên, do nguồn cung hạn hẹp nên các diện tích trống mới sẽ nhanh chóng được lấp đầy trong 1-2 quý sau. Tỷ lệ trống ngoài Trung tâm 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. Nhiều nhà phát triển lớn như Central Retail và Aeon đã có kế hoạch dài hạn tại Việt Nam.

Căn hộ bán

Thị trường Hà Nội

Trong quý đầu năm 2021, thị trường Hà Nội ghi nhận xấp xỉ 4.400 căn hộ mở bán mới. Mặc dù mức mở bán mới này giảm 39% theo quý do sự gián đoạn của nghỉ Tết và đợt dịch COVID-19 mới, con số này tương đương mức tăng 270% theo năm cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường, nếu so sánh với Quý 1/2020 khi dịch COVID-19 bắt đầu bùng phát ở Việt Nam. Phần lớn nguồn cung mới mở bán trong quý đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án đã mở bán (14 dự án) và chỉ có 3 dự án lần đầu được mở bán.

Lượng mở bán vừa phải trong quý này giúp cho khoảng cách giữa số căn mở bán mới và số căn bán được duy trì ở mức thấp. Số căn bán được ghi nhận trong quý là 4.200 căn, trong đó, phân khúc bình dân có số căn bán được cao hơn số căn mở bán mới.

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Quý 1/2021 được ghi nhận trung bình ở mức 1.461 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 7% theo năm và 3% theo quý.

Trên thị trường thứ cấp, một số dự án cao cấp mới hoàn thiện trong thời gian gần đây tại các khu vực dân cư đã phát triển như Ba Đình, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm ghi nhận mức tăng giá khả quan từ 3 – 7% theo năm, trong khi đó, mức giá trung bình của cả khu vực (bao gồm các dự án đã hoàn thiện từ lâu) chỉ dao động từ 1 - 3% theo năm.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Nguồn cung chào bán mới và doanh số bán trong năm 2021 dự kiến dao động trong khoảng từ 24.000 – 26.000 căn. Trong các quý tiếp theo, dự kiến sẽ có nhiều dự án nhà ở và khu đô thị mở bán trên nhiều khu vực khác nhau ở Hà Nội cả ở khu vực quận nội thành và các huyện ngoại thành giúp cho thị trường sôi động hơn. Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp dự kiến sẽ tăng 4-6% trong năm 2021

Thị trường Hồ Chí Minh

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.

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.

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

Căn hộ dịch vụ Thị trường Hà Nội

Trong Quý 1/2021, Hà Nội không chào đón thêm dự án mới. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ Hạng A và Hạng B không đổi, lần lượt là 3.259 và 1.051 căn.

Với tình hình dịch bệnh không ổn định, trong Quý 2/2021, thị trường dự kiến sẽ chào đón 312 căn từ hai dự án, tương đương 7,0% nguồn cung hiện tại.

Tuy nhiên, nếu tình hình Covid-19 trở nên tích cực, từ năm 2022 đến năm 2024, thị trường căn hộ dịch vụ của Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 1.515 căn hộ mới. Đáng chú ý là 73% số dự án này nằm trên địa bàn quận Tây Hồ với 5 dự án; 1 dự án ở quận Ba Đình và 1 dự án ở quận Cầu Giấy, làm gia tăng sự cạnh tranh tại các khu vực này

Nhìn chung, so với quý trước, công suất thuê của cả hai Hạng vẫn ở mức tương đối thấp. Phân khúc hạng A ghi nhận tỷ lệ lấp đầy 59,5%, giảm 20,6 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái do sự bùng phát trở lại của đại dịch COVID-19. Tình hình hoạt động của Hạng B cũng có xu hướng tương tự, với tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm 27,0% so với cùng kỳ năm ngoái, xuống còn 56,9%.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Về giá thuê trung bình trên mỗi m², chủ nhà cho thấy xu hướng giảm giá thuê mạnh mẽ. Cụ thể, giá chào thuê của Hạng A là 27,56 USD/m², giảm 17,5% theo năm và giảm 9,6% theo quý. Tương tự, giá chào thuê của Hạng B đạt 17,24 USD/m², giảm 18,5% so với cùng kỳ và 13,0% so với quý trước.

Trong ngắn hạn, đợt bùng phát COVID-19 gần đây đã gây ra một số tác động tiêu cực đến hoạt động của căn hộ dịch vụ tại Hà Nội trong năm 2021. Do dịch bệnh không chắc chắn, thị trường chung sẽ tiếp tục bất lợi trong Quý 2/2021. Nhìn chung dự đoán về tình hình hoạt động của thị trường năm 2021 có thể sẽ giống như năm 2020.

Nhà phố và biệt thự Thị trường Hồ Chí Minh

Trong Quý 1/2021, nguồn cung mới được ghi nhận là 170 căn nhà phố thương mại từ dự án Royal Vạn Phúc là giai đoạn tiếp theo của khu đô thị Vạn Phúc Riverside tại TP. Thủ Đức. Nguồn cung chào bán tích lũy đạt 19.121 căn từ 117 dự án tính đến Q1 2021 (tăng 0,9% q-o-q và 12,7% y-o-y).

Tỷ lệ bán lũy kế tính đến Quý 1/2021 đạt 97% so với 99% ở Quý 4/2020. Giá chào bán trung bình đạt mức 3.199 USD/m² đất cho sản phẩm nhà phố (tăng 7,1% so với năm trước), 3.958 USD/m² đất cho sản phẩm biệt thự (tăng 4,0% so với năm trước), và 6.230 USD/m² đất cho sản phẩm nhà phố thương mại (tăng 5,3% so với năm trước) tại TP.HCM. Mức tăng giá trong các năm gần đây là do thị trường khan hiếm nguồn cung vì các vấn đề pháp lý và hạn chế quỹ đất.

Trong thời gian gần đây, giá bán của thị trường TP.HCM tăng mạnh là rào cản lớn cho người mua trong bối cảnh cạnh tranh từ những dự án ở các tỉnh thành lân cận. Các nhà đầu tư và chủ đầu tư đang tìm kiếm cơ hội khác ở các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Đồng Nai và Bình Dương.

Trong năm 2021 và các năm tiếp theo, vì thiếu quỹ đất sạch tại các khu vực trong TP.HCM và vấn đề giấy phép khó khăn, các chủ đầu tư mở rộng xa hơn đến các vùng mới với các khu đô thị quy mô lớn. Việc cấp phép dự án và cấp tín dụng khó khăn có tác động lớn tới chủ đầu tư và người mua nhà, tuy nhiên điều này sẽ giúp thị trường hoạt động tốt hơn. Trong tương lai gần, thị trường sẽ sớm có những điều chỉnh từ việc cập nhật luật, CBRE kỳ vọng thị trường sẽ nhanh chóng sôi động sau giai đoạn này.

G. P.
QU
K
T. B.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

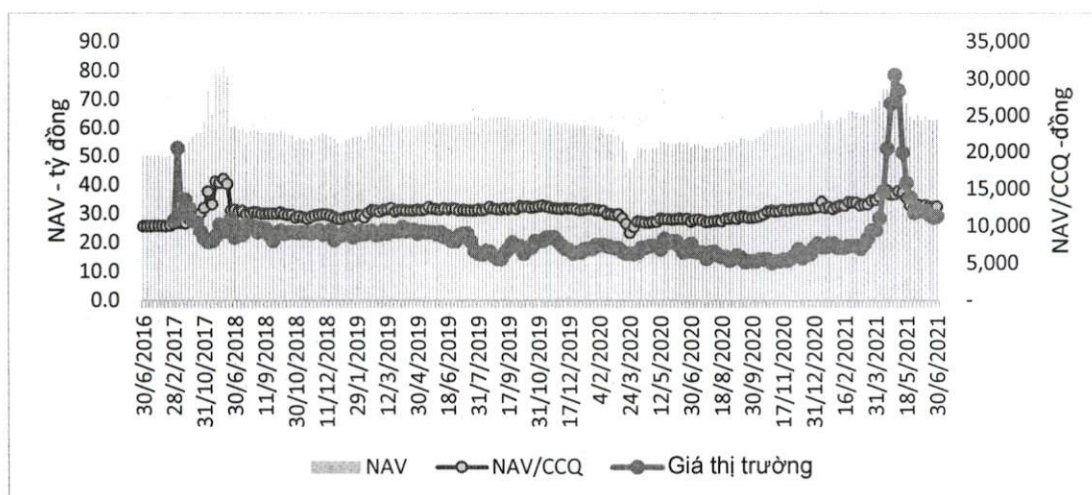
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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	-1,37%	-95,43%	282,50%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	18,61%	6,83%	26,16%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	18,61%	6,83%	26,16%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	18,61%	2,23%	4,76%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	38,97%	570,73%	23,48%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	6,24%	-7,19%	13,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2021 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	63.078.011.834	53.183.015.887	18,61%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.615,60	10.636,60	18,61%

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	463	311.790	6,24%
Từ 5.000 đến 10.000	21	138.000	2,76%
Từ 10.000 đến 500.000	13	271.560	5,43%
Trên 500.000	1	4.278.650	85,57%
	498	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

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

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 Tâm nhìn và Liên danh (Vision

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 19 tháng 07 năm 2021



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc

