

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

BÁO CÁO QUÝ III/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 - 18

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

C.
TY
ÂN
QU
JNG
-1P

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 09 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 nội dung thay đổi điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo.

1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Không có nội dung Nghị quyết trong kỳ báo cáo.

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 30 tháng 09 năm 2019
Danh mục chứng khoán cơ cấu	52.886.213.450,00	48.850.622.170	51.906.580.340
Tiền gửi ngân hàng	6.375.838.643,00	3.749.867.677	1.003.580.752
Các khoản tương đương tiền	-	2.900.000.000	10.000.000.000
Tài sản khác	219.353.295,00	254.953.780	208.749.405
	59.481.405.388	55.755.443.627	63.118.910.497

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2021, 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 30/06/2021 đến 30/09/2021	Từ 30/06/2020 đến 30/09/2020	Từ 30/06/2019 đến 30/09/2019
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	163.985.562	277.927.109	273.027.172
1. Cổ tức được nhận			
2. Lãi trái phiếu được nhận	167.904.816	247.605.807	158.000.497
3. Lãi tiền gửi	1.539.924	30.325.412	143.198.342
4. Thu nhập bán chứng khoán	(5.459.178)	(4.110)	(28.171.667)
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	337.965.334	315.624.522	347.797.405
1. Phí quản lý quỹ	230.112.652	205.785.919	239.064.532
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.244.772	32.051.411	32.292.120
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	22.180.820	22.120.217	22.180.820
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	53.427.090	55.666.975	54.259.933
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(173.979.772)	(37.697.413)	(74.770.233)
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	2.601.089.498	2.646.157.521	2.581.471.822

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	2.601.089.498	2.646.157.521	2.581.471.822
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		-	
II. Chi phí	6.270.625.610	164.796.280	1.025.165.030
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	6.270.625.610	164.796.280	1.025.165.030
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		-	
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(3.669.536.112)	2.481.361.241	1.556.306.792

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

Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Ngày 30 tháng 09 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	59.234.495.950	55.626.679.715	62.991.448.572
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)	11.846,89	11.125,33	12.598,28
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.872,66	11.312,26	12.532
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.571,25	10.546,01	12.089
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	10.300	5.300	7.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	11.550	6.600	9.050
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.700	5.200	5.600
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	6,49%	-11,69%	7,88%
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)	-39,03%	-7,73%	-5,34%
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 (%)	2,22%	2,31%	2,20%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	0,00%	16,47%	0,00%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ *Tăng trưởng qua các thời kỳ*

<i>Giai đoạn</i>	<i>Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ</i>	<i>Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm</i>
1 năm đến thời điểm báo cáo	6,49%	6,49%
3 năm đến thời điểm báo cáo	1,45%	0,48%
Từ khi thành lập	18,47%	3,45%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

<i>Thời kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2019</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	6,49%	-11,69%	7,88%

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 30/09/2021 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 6,49 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2010.

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 ...).

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 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 3 2021 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.

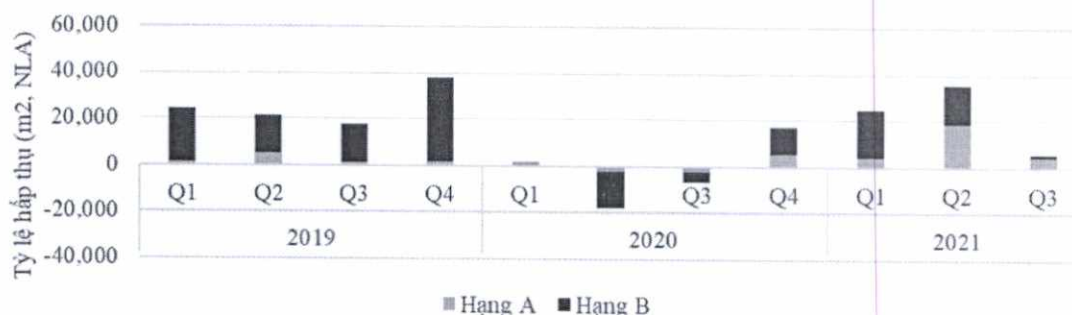
Văn phòng

Thị trường Hà Nội

Trong Q3 2021, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội đón nhận thêm một dự án Hạng A lớn, nằm ngoài khu vực nội đô, với diện tích cho thuê gần 90.000 m², nâng tổng diện tích văn phòng cho thuê tại Hà Nội lên hơn 1,6 triệu m² NLA.

Do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, Hà Nội đã phải thực hiện giãn cách theo Chỉ thị 16/CT-TTg trong gần hết Q3 2021. Việc giãn cách đã làm gián đoạn quá trình phục hồi của thị trường văn phòng Hà Nội vốn đã chịu ảnh hưởng của dịch bệnh từ năm 2020. Mặc dù chịu ảnh hưởng của đại dịch nhưng thị trường vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ dương trong Q3 2021 với hơn 6.000 m² được thị trường hấp thụ.

Thị trường văn phòng Hà Nội, Tỷ lệ Hấp thụ



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021

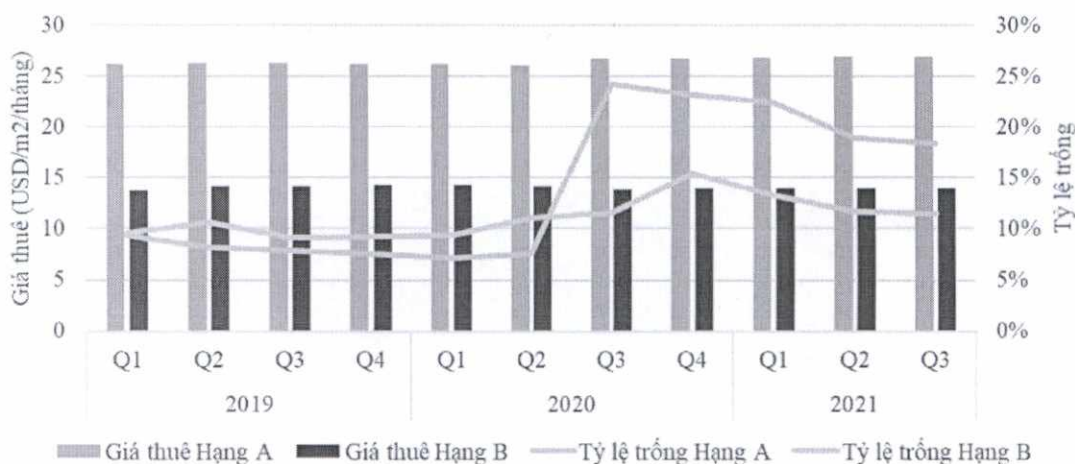
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Với việc duy trì được tỷ lệ hấp thụ dương trong Q3 2021, tỷ lệ trống trung bình của các dự án văn phòng hiện hữu giảm nhẹ so với quý trước. Tuy nhiên, dự án mới trong quý này đã làm tăng tỷ lệ trống trung bình của văn phòng Hạng A lên mức 29,5%, tăng 10,6 đpt theo quý và 5,3 đpt theo năm. Nếu không bao gồm dự án mới, tỷ lệ trống Hạng A đạt 18,4%, giảm 0,5 đpt theo quý và 5,9 đpt theo năm. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B đạt 11,5%, giảm nhẹ 0,2 đpt theo quý và 0,1 đpt theo năm.

Với việc hạn chế đi lại và hạn chế giao dịch trong phần lớn thời gian của Q3 2021, giá chào thuê của các dự án văn phòng hiện hữu tại Hà Nội vẫn giữ nguyên so với quý trước. Tuy nhiên, dự án văn phòng Hạng A mới tại khu vực phi truyền thống với giá chào thuê thấp nhằm hấp dẫn khách thuê đã làm giảm giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A tại Hà Nội. Tại cuối Q3 2021, giá chào thuê văn phòng Hạng A và Hạng B của các dự án hiện hữu (không bao gồm dự án mới) vẫn duy trì lần lượt ở mức 26,9 USD/m²/tháng và 14,0 USD/m²/tháng. Một số các chính sách hỗ trợ khách thuê được đưa ra trong Quý 3 2021 ở Hà Nội bao gồm kéo dài thời gian lắp đặt văn phòng hoặc áp dụng chính sách tái ký hợp đồng thuê với mức giá không tăng nhiều so với hợp đồng thuê cũ.

Thị trường Văn phòng Hà Nội, Hoạt Động Thị Trường (*)



(*) Giá thuê và Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A không bao gồm ảnh hưởng của dự án mới trong Quý 3/2021

Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021

Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.

Dựa trên thống kê giao dịch của CBRE, giao dịch chuyển văn phòng vẫn là xu hướng chủ đạo trong Q3 2021, chiếm 50% tổng số lượng giao dịch trong quý. Mặc dù chịu ảnh hưởng của đại dịch nhưng chưa có giao dịch trả hoặc giảm diện tích thuê được ghi nhận trong Q3 2021. Về ngành nghề, các ngành Ngân hàng/Tài Chính/Bảo hiểm, Sản xuất và CNTT/Truyền thông/Viễn thông tiếp tục là động lực chính thúc đẩy nhu cầu cho thị trường.

Do ảnh hưởng của dịch COVID-19, nhiều dự án đang trong quá trình xây dựng bị ảnh hưởng tiến độ. Do đó, trong ba tháng cuối năm 2021, thị trường dự kiến sẽ không ghi nhận thêm dự án mới đi vào hoạt động. Một số dự án đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích 90.000 m² dự kiến sẽ rời lịch hoàn thành từ năm 2021 sang năm 2022. Từ năm 2022 trở đi, thị trường sẽ có thêm hơn 200.000 m² nguồn cung mới, trong đó hơn 110.000 m² diện tích văn phòng mới riêng trong năm 2022, chủ yếu tập trung ở khu vực quận Đống Đa, Ba Đình và khu vực phía Tây. Tỷ lệ hấp thụ dự kiến sẽ trở lại đà hồi phục, dự kiến đạt hơn 10.000 m² trong Q4 2021, đưa tổng diện tích hấp thụ trong năm 2021 lên mức 70.000 m² đến 80.000 m², vẫn thấp hơn mức hấp thụ năm 2018-2019 nhưng cao hơn đáng kể so với năm 2020. Giá thuê trung bình của các dự án hiện hữu dự kiến sẽ tiếp tục được giữ ở mức ổn định trong quý cuối năm 2021.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

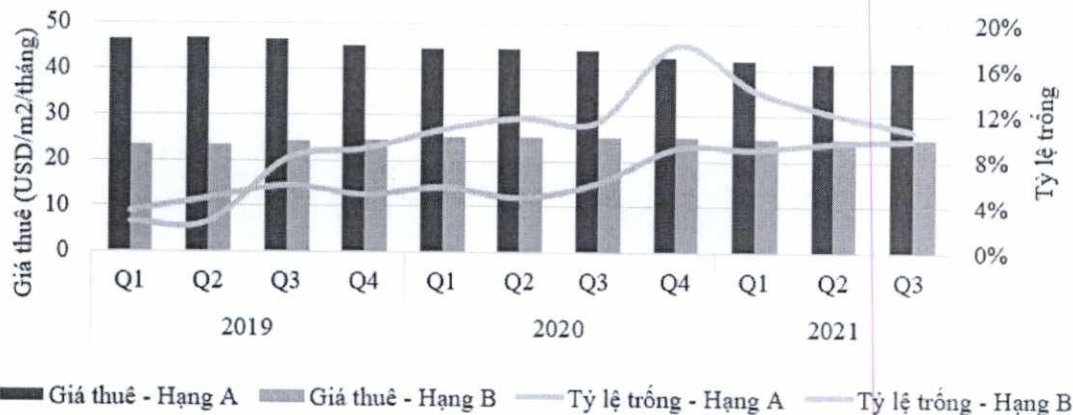
Thị trường Hồ Chí Minh

TP.HCM vừa trải qua 120 ngày chống dịch với chỉ thị 16 và hầu hết người dân buộc phải làm việc tại nhà. Vào đầu tháng 10, tuy các công ty đã bắt đầu khởi động cho nhân viên quay trở lại văn phòng nhưng chưa hoàn toàn đầy đủ.

Với tình hình như vậy, trong giai đoạn chống dịch, các chủ nhà hầu hết đều có chính sách hỗ trợ khách thuê như giảm giá 20-50% giá thuê và phí dịch vụ cho khách thuê văn phòng hoặc áp dụng chính sách tái kí hợp đồng thuê với mức tăng thấp hơn giai đoạn trước dịch. Số lượng giao dịch thuê văn phòng ước tính giảm khoảng 30% so với trung bình hai quý trước và chủ yếu là giao dịch chuyển văn phòng. Dựa trên thống kê giao dịch của CBRE, giao dịch chuyển văn phòng chiếm hơn 40% tổng số lượng giao dịch trong quý, các giao dịch mở rộng, tái kí hợp đồng và cho thuê mới chiếm từ 15-20% tổng giao dịch. Ba ngành có giao dịch tích cực nhất bao gồm Công nghệ thông tin, Tài chính/Ngân hàng, Ngành sản xuất, chiếm gần 80% tổng diện tích giao dịch. Điều đáng chú ý là mặc dù với tình hình giãn cách nghiêm ngặt, không như năm ngoái, các khách thuê và chủ nhà đã có sự thích ứng tốt hơn, và trong Quý 3 không ghi nhận giao dịch trả hoặc thu hẹp mặt bằng nào từ các toà nhà văn phòng Hạng A&B tại TP.HCM.

Số lượng yêu cầu tìm mặt bằng thuê gần như đóng băng trong hai tháng đầu của chỉ thị 15 và dần có dấu hiệu hồi phục khi TP.HCM đưa ra thông báo sẽ tháo bỏ giãn cách từ Tháng 10/2021. Theo ghi nhận của CBRE, công ty có quy mô nhỏ và vừa đang tận dụng thị trường với mức giá thuê giảm để tìm mặt bằng mới có thể sử dụng được ngay trong quý tới. Còn đối với các khách thuê là tập đoàn lớn, tập đoàn đa quốc gia lại chú trọng nghiên cứu thị trường trong giai đoạn 5-10 năm tới để nhằm đưa ra những thay đổi phù hợp mang tính tái cấu trúc cho hệ thống văn phòng của họ, ngoài số lượng và vị trí còn có sự quan tâm nhất định về xu hướng không gian làm việc chung, sức khỏe, bảo vệ môi trường,...

Thị trường văn phòng TP.HCM, Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021.
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.

Trong Quý 3/2021, thị trường văn phòng cho thuê TP.HCM không có dự án mới và tổng nguồn cung thị trường giữ nguyên ở mức 1.433.327 m2 diện tích cho thuê (NLA).

Tỷ lệ trống cho hạng A và hạng B lần lượt là 10,8% và 9,8%. Diện tích hấp thụ toàn thị trường đạt 4.892 m2, tuy không nhiều nhưng là vẫn khá lạc quan, nhất là trong giai đoạn khó khăn vừa qua. Tỷ lệ trống hạng A tiếp tục giảm 1,5 đpt so với quý trước chủ yếu nhờ vào diện tích thuê tăng tại tòa nhà mới hoạt động ở Quận 7 (UOA Tower) và những tòa nhà tại Quận 1 với giá thuê thấp hơn so với giai đoạn trước dịch.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong khi đó, tỷ lệ trống hạng B tăng nhẹ 0,2 đpt so với quý trước đa số đến từ những dự án quy mô nhỏ và có vị trí ngoài cụm văn phòng truyền thống. Trái lại, các dự án có vị trí gần trung tâm như Quận Bình Thạnh, Quận 10 và khu vực Thủ Thiêm, vẫn ghi nhận diện tích cho thuê mới tăng trong quý.

Xét về giá thuê, giá thuê cho hạng A và hạng B tăng lần lượt 0,4 và 0,1% so với quý trước và đạt mức 41,7 USD và 25,1 USD/m²/tháng.

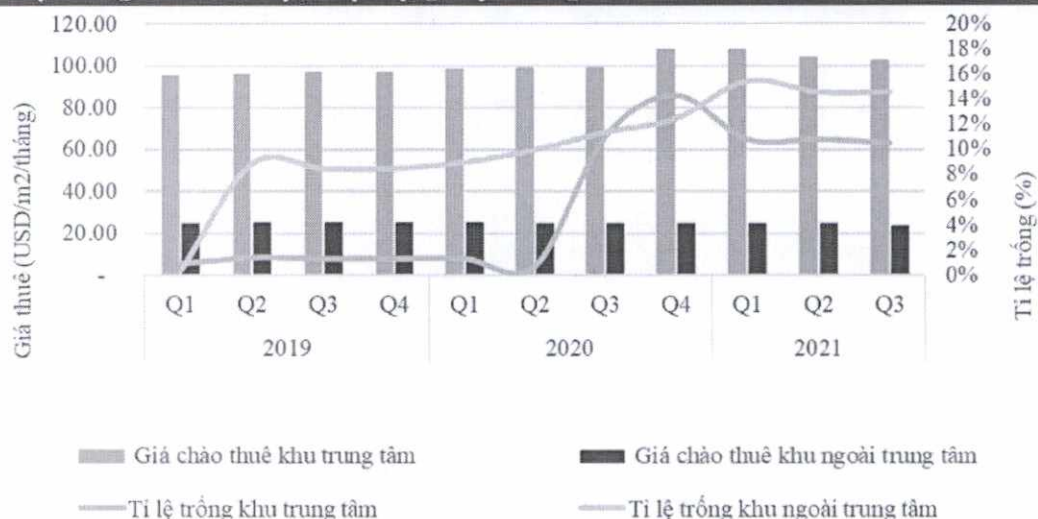
Trong ba tháng cuối năm 2021, thị trường dự định chào đón thêm ba dự án hạng B với tổng diện tích cho thuê là 34.500 m² NLA. Từ năm 2022 trở đi, thị trường sẽ có thêm hơn 300.000 m² nguồn cung hạng A, tiêu biểu khu vực gần sân bay, Quận 1, cũng như Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, Phó Giám đốc, BP. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam: "Thị trường TP.HCM vẫn đang hưởng lợi từ việc nguồn cung mới hạn chế, và đang ghi nhận những dấu hiệu hồi phục chậm nhưng tích cực. Đại dịch đang làm thay đổi xu hướng thuê mặt bằng của các khách thuê là công ty lớn, đa quốc gia. Chủ đầu tư của những dự án văn phòng Hạng A dự kiến hoàn thành trong ba năm tới cần nghiên cứu để có chiến lược phát triển phù hợp, đầu tư nhiều hơn những tính năng/yếu tố tích hợp liên quan đến môi trường, sức khỏe và an toàn không gian làm việc để thị trường phát triển bền vững và theo xu hướng chung của khu vực."

Bán lẻ

Thị trường Hà Nội

Trong Q3 2021, thị trường bán lẻ tiếp tục bị ảnh hưởng và chịu những tác động đáng kể dưới làn sóng COVID-19 thứ 4, khi mà các biện pháp phòng chống dịch nghiêm ngặt tiếp tục được thực hiện. Ngày 23/7/2021, Chủ tịch UBND TP Hà Nội đã ban hành Chỉ thị thực hiện giãn cách xã hội theo nguyên tắc Chỉ thị số 16/CT-TTg từ ngày 24/7, kéo dài nhiều đợt và kết thúc vào ngày 21/9. Nhìn chung, việc thành phố khẩn trương tiến hành chiến dịch tiêm chủng trong thời gian giãn cách đã phần nào mở ra triển vọng phục hồi cho thị trường bán lẻ tại thời điểm cuối Q3; tuy nhiên, so với cùng kỳ năm trước, thị trường bán lẻ ở thời điểm hiện tại vẫn chưa có sự phục hồi đáng kể.

Thị trường Bán lẻ Hà Nội, Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q3 2021.

Giá thuê trung bình tăng trệt và tăng 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 Q3 2021. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê không đổi ở mức hơn một triệu m², NLA. Việc các dự án bán lẻ hoãn lại thời điểm khai trương do dịch bệnh kéo dài đã ảnh hưởng tới nguồn cung năm nay.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Về hoạt động thị trường, ngành bán lẻ đã bị ảnh hưởng đáng kể khi các trung tâm thương mại, bán lẻ phải tạm đóng cửa trong hai tháng vừa qua để đảm bảo quy tắc phòng, chống dịch. Cụ thể, 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 do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để giữ chân khách thuê, cũng như hỗ trợ các khách thuê do tình hình dịch diễn biến phức tạp. Giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm đạt 24 USD/m²/tháng, giảm 4% theo quý và giảm 4% theo năm. Về tỷ lệ trống, mặc dù thành phố vẫn ghi nhận một số cửa hàng mới trong quý, tỷ lệ trống các khu vực này vẫn ở mức cao tại 15%, tăng 0,4 đpt theo quý và tăng 3,8 đpt theo năm. Một số trung tâm thương mại tại khu vực Long Biên và xa trung tâm hơn như Nam Từ Liêm, Hà Đông tiếp tục ghi nhận tỷ lệ trống cao từ 35-45%. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng một cũng trong xu hướng giảm theo quý, đạt 103 USD/m²/tháng, giảm 1% theo quý và tăng 4% theo năm. Khu vực Trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống khả quan hơn, trung bình ở mức 10,5%, giảm 0,5 đpt so với cùng kì năm ngoái.

Đứng trước diễn biến kéo dài của dịch bệnh, cả chủ đầu tư lẫn khách thuê đều chủ động điều chỉnh để thích ứng với tình hình. Một số chủ đầu tư lớn đều đã triển khai những chính sách hỗ trợ khách thuê hiện tại như miễn phí hoàn toàn tiền thuê trong thời gian trung tâm thương mại đóng cửa, hay đối với các khách thuê bị ảnh hưởng trực tiếp bởi dịch bệnh. Đối với khách thuê mới, giá thuê cũng sẽ được thỏa thuận để phù hợp với tình hình thực tế. Một số chủ đầu tư cũng thực hiện tái cơ cấu chức năng của tòa nhà để tối ưu hơn như giảm thiểu diện tích bán lẻ trống sang cho thuê văn phòng. Bên cạnh đó, các nhãn hàng cũng tích cực phát triển mô hình bán hàng đa kênh để đảm bảo nguồn doanh thu trên các sàn thương mại, mạng xã hội, ứng dụng mua sắm. Một số nhãn hàng bên ngoài trung tâm thương mại cũng tận dụng thời gian đóng cửa để nâng cấp cửa hàng, không gian mua sắm, chính sách khuyến mại để đón chào khách hàng mua sắm trở lại.

Về khách thuê, thị trường bán lẻ Hà Nội trong quý vừa qua chứng kiến sự mở rộng của một số ít các thương hiệu thời trang và mỹ phẩm, tuy nhiên một số nhãn hiệu dự kiến mở cửa trong quý cũng đã rời thời gian khai trương sang các quý tới.

Trong quý cuối năm 2021, thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến chào đón 49.000 m² NLA diện tích mặt bằng bán lẻ mới với dự án Vincom Mega Mall Smart City. Mặc dù các dự án bán lẻ hầu hết đã hoãn lại thời điểm khai trương trong năm nay; tuy nhiên, dự kiến trong các năm 2022-2024, sẽ có khoảng thêm gần 300.000 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 Hoàng Mai hoàn thiện và đi vào hoạt động (dự kiến khai trương năm 2023-2024).

Trong tương lai, các dự án mới, cùng với sự mở rộng, gia nhập của các nhãn hàng hứa hẹn sẽ cải thiện thị trường bán lẻ, khi tình hình dịch bệnh dần được kiểm soát. Các biện pháp giãn cách xã hội dần được nới lỏng, quan trọng hơn cả là tốc độ tiêm chủng cho 70-75% dân số, dự kiến đạt mục tiêu trong Q2 2022, mang lại triển vọng cho sự phục hồi của thị trường bán lẻ, tuy nhiên vẫn cần nhiều thời gian hơn nữa để thị trường quay trở lại như thời điểm trước khi dịch bệnh diễn ra.

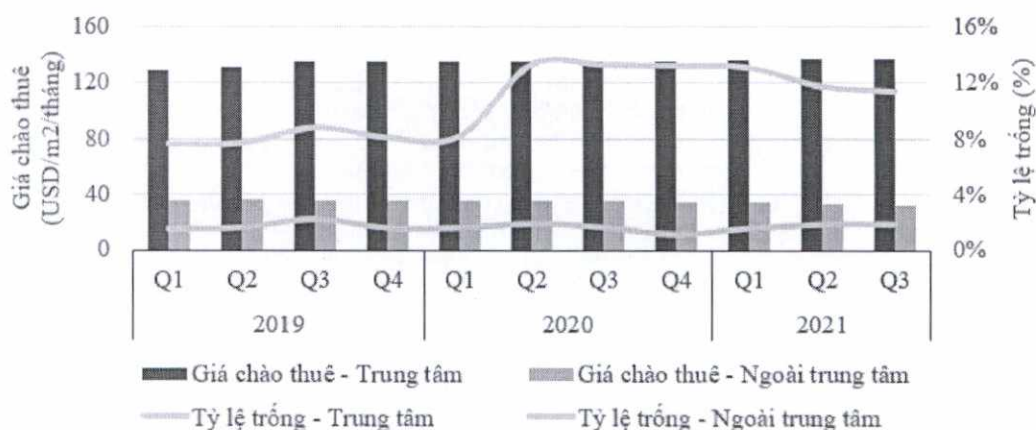
Thị trường Hồ Chí Minh

Đợt dịch COVID-19 mới đã khiến tất cả TTTM đóng cửa từ đầu tháng 6 và đa số đang xem xét việc mở cửa lại trong Tháng 10/2021 đi kèm với những điều kiện an toàn về phòng chống dịch cũng như có khả năng thu hẹp thời gian mở cửa mua sắm; các ngành hàng vui chơi giải trí tạm thời chưa có thông báo được hoạt động trở lại. Các khách thuê hiện hữu đều được miễn phí giá thuê trong giai đoạn áp dụng chỉ thị 16 của Chính phủ.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Thị trường bán lẻ TP.HCM, Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021.
Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.

Trong Quý 3/2021, thị trường không có nguồn cung mới và tổng nguồn cung bán lẻ tại TP.HCM giữ nguyên mức 1.068.128 m² NLA. Giá chào thuê khu Trung tâm giữ nguyên mức 137 USD/m²/tháng và giá chào thuê khu ngoài Trung tâm giảm 3,8% so với quý trước, đạt 32,6 USD/m²/tháng, do các chủ đầu tư chủ động đưa ra mức giá ưu đãi cho những mặt bằng còn trống, tuy vậy diện tích thuê mới không đáng kể.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ toàn quốc giảm 28% so với cùng kỳ năm trước đi kèm với niềm tin người tiêu dùng đang ở mức thấp, theo thống kê của Infocus Mekong. Tuy vậy, tương tự như các quý trước, hoạt động M&A vẫn sôi nổi. Các doanh nghiệp lớn tích cực trên thị trường bán lẻ như Masan mua lại 70% cổ phần Mobicast để mở rộng sang Dịch vụ số hay Thế Giới Di Động với chuỗi Bách Hóa Xanh cũng ghi nhận hoạt động tích cực trong giai đoạn Quý 3/2021. Tại các thị trường tỉnh, chuỗi siêu thị Go! của Central Group đẩy mạnh mở rộng/trùng tu trong giai đoạn 2 trong năm tới và tại các mô hình khu đô thị, khu du lịch... Nhiều chủ đầu tư dần quan tâm hơn đến việc nghiên cứu phát triển hạng mục bán lẻ trong dự án của mình.

Thị trường dự đoán sẽ có thêm 200.000 m² diện tích bán lẻ từ đây cho đến 2024, trên toàn thành phố. Trong ngắn hạn, các ngành nghề như Ăn uống, Chuỗi cà phê, Siêu thị tiện lợi, Sức khỏe và sắc đẹp hoặc Thời trang thể thao, thường phục sẽ tiếp tục được mở rộng ở mô hình Nhà phố thương mại cũng như thị trường tỉnh, do ngày khai trương của các TTTM mới bị lùi lại.

Tâm lý thị trường cho thuê vẫn ở mức chưa khả quan. Theo bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, Phó Giám Đốc, BP. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam: "Thị trường sẽ tiếp tục trầm lắng trong giai đoạn cuối năm do tình hình kiểm soát dịch bệnh vẫn trong giai đoạn nước rút. Trong thời gian tới, các dự án TTTM đặc biệt là TTTM quy mô lớn cần điều chỉnh phù hợp chính sách cho thuê, hỗ trợ cũng như thay đổi cơ cấu ngành hàng để phù hợp với nhu cầu thuê hiện tại của các nhân hàng. Xét đến yếu tố vĩ mô, chỉ khi nền kinh tế hồi phục đi kèm với thu nhập người dân tăng trở lại, thị trường bán lẻ mới có thể bước vào chu kỳ phát triển mới."

Căn hộ bán

Thị trường Hà Nội

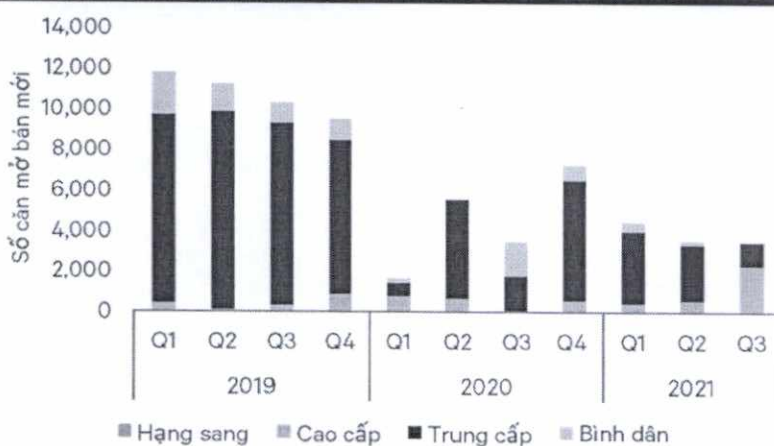
Chín tháng đầu năm tại Hà Nội nguồn cung tăng trưởng nhẹ so với 2020, mặc dù vẫn thấp hơn đáng kể so với giai đoạn trước dịch bệnh. Cụ thể, trong ba quý đầu năm thị trường Hà Nội ghi nhận 11.430 căn mở bán mới, tăng 7% theo năm; trong đó, Q3 2021 ghi nhận 3.483 căn mở bán mới, giảm 1% theo năm. 93% các sản phẩm mở bán mới trong quý đến từ các khu đô thị lớn ở phía Đông và phía Tây Hà

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Nội. Hoạt động mở bán chủ yếu diễn ra vào tháng 7 năm 2021 và bắt đầu trở lại vào cuối tháng 9 sau khi Hà Nội kết thúc đợt giãn cách xã hội kéo dài. Theo phân khúc, trong Q3 2021, chỉ có các sản phẩm từ phân khúc cao cấp và trung cấp mở bán với số lượng sản phẩm cao cấp chiếm 65%. Với việc nhiều phân khu đã đi vào hoạt động và các tiện ích hoàn thiện theo thời gian, các khu đô thị nằm ngoài trung tâm dần nâng cấp định vị và ra mắt các sản phẩm cao cấp trong các quý gần đây.

Thị trường Chung cư Hà Nội, Số lượng căn mở bán mới



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021

Với việc hoạt động bán hàng bị gián đoạn trước làn sóng COVID-19 từ cuối tháng 7 đến cuối tháng 9, doanh số bán trong Q3 2021 đạt gần 3.000 căn, giảm 33% theo năm. Số căn bán được trong chín tháng đầu năm 2021 đạt gần 11.000 căn, giảm nhẹ 1% theo năm. Mặc dù vậy, một điểm tích cực là các dự án mở bán trong quý này đạt tỷ lệ bán trung bình 52%, cao hơn tỷ lệ mở bán trung bình trong quý đầu tiên mở bán của năm 2019 và 2020 (41 – 42%).

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Q3 2021 được ghi nhận trung bình ở mức 1.542 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 16% theo năm do tỷ trọng các dự án cao cấp mở bán trong quý cao hơn, (trong khi đó, tại thời điểm Q3 2020, tỷ trọng phân khúc bình dân chiếm tới 49% lượng mở bán mới dẫn đến mức giá bán sơ cấp trung bình ở ngưỡng thấp). Thị trường thứ cấp tương đối trầm lắng trong quý vừa qua do tác động của dịch bệnh, mức giá thứ cấp trung bình đạt 1.156 USD/m², giảm 1% theo quý và tăng 2% theo năm. Lợi suất căn hộ cho thuê trong quý tiếp tục chịu ảnh hưởng của đại dịch và các biện pháp giãn cách, đặc biệt tại các khu vực tập trung cho thuê chuyên gia nước ngoài. Cụ thể, khu trung tâm, Đống Đa – Ba Đình, và Tây Hồ chỉ ghi nhận mức lợi suất từ 3,7% - 4,6%, thấp hơn khoảng 1 điểm phần trăm so với thời điểm trước COVID-19.

Trong năm 2021, nguồn cung chào bán mới dự kiến dao động trong khoảng từ 17.000 – 18.000 căn tương đương với ngưỡng mở bán của năm 2020 do tác động của dịch COVID-19. Doanh số bán hàng dự kiến sẽ hồi phục trong Q4 khi các hoạt động bán hàng dần trở lại bình thường. Trong năm 2022, nếu tiến độ tiêm vắc-xin diễn ra thuận lợi, tạo điều kiện cho kinh tế phục hồi cũng như dần mở cửa lại biên giới, nguồn cung mở bán mới và doanh số bán dự kiến sẽ phục hồi về ngưỡng 25.000 – 27.000 căn. Mức giá sơ cấp được dự báo tăng khoảng 5-7%/năm trong vòng 3 năm tới, do sản phẩm của các khu đô thị tiếp tục nâng cấp định vị cũng như kỳ vọng các dự án cao cấp và hạng sang mở bán ở một số vị trí đắc địa, trung tâm. Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cho rằng “Sự kết hợp giữa chủ đầu tư trong nước và chủ đầu tư nước ngoài hoặc chủ đầu tư trong nước với các đơn vị quản lý nước ngoài đang giúp cho thị trường Hà Nội có thêm nhiều lựa chọn sản phẩm mới, khác biệt và có tính cạnh tranh cao hơn. Xu hướng này dự kiến sẽ tiếp diễn trong thời gian tới, và là bằng chứng cho thấy thị trường ngày càng gia tăng sự cạnh tranh với các sản phẩm ngày càng đa dạng hơn”.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE:

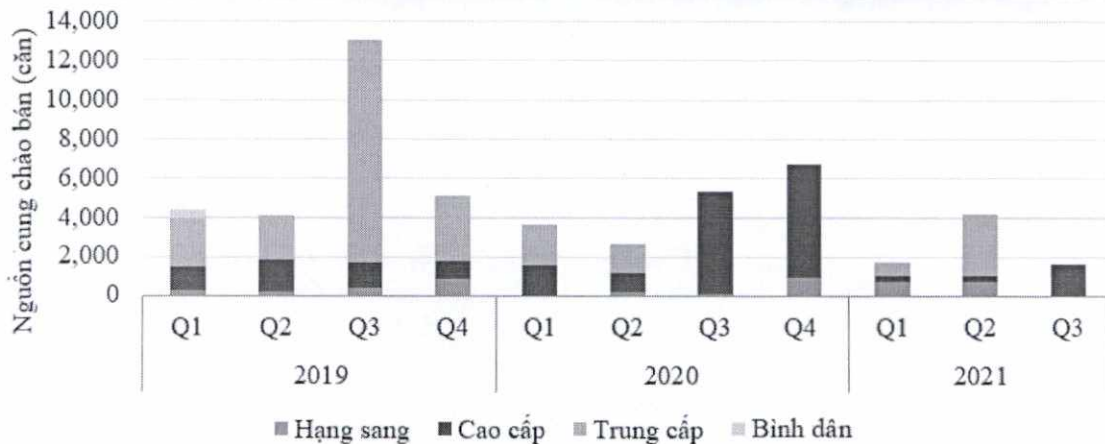
1. *Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m²*
2. *Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m²*
3. *Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m²*
4. *Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.000 USD/m²*

(Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m²) chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên diện tích thông thủy, thể hiện giá bán của tất cả các dự án sơ cấp đang bán trên thị trường trong quý khảo sát)

Thị trường Hồ Chí Minh

Việc giãn cách xã hội nghiêm ngặt theo chỉ thị 16 tại TP.HCM trong Quý 3/2021 đã khiến cho các sự kiện mở bán phải thay đổi kế hoạch. Trong suốt Quý 3 chỉ có hai dự án thuộc phân khúc cao cấp thực hiện mở bán qua kênh bán hàng trực tuyến. Các hạn chế khi thực hiện giao dịch bất động sản trực tuyến cũng như tâm lý thận trọng của cả chủ đầu tư và khách hàng khiến nguồn cung chào bán rơi xuống mức thấp nhất trong ba năm trở lại đây, với 1.600 căn hộ, chỉ xấp xỉ 40% so với quý trước. Tuy nhiên mặc dù mở bán qua kênh bán hàng trực tuyến, tỷ lệ bán của hai dự án chào bán mới trong quý vẫn rất khả quan, đạt 82%; trong đó Quận Bình Tân lần đầu tiên xuất hiện dự án thuộc phân khúc cao cấp.

Thị trường Căn Hộ Bán TP.HCM, Nguồn Cung Chào Bán



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021.

Tổng nguồn cung mới trong 9 tháng đạt 7.464 căn, giảm 35% so với cùng kỳ năm 2020. Nguồn cung tích lũy toàn thị trường ghi nhận 311.746 căn. Trong đó, phân khúc trung cấp dẫn đầu với tỷ trọng 43%, tiếp đến là cao cấp (31%) và bình dân (23%). Phân khúc hạng sang chiếm 3% tổng nguồn cung chào bán và ghi nhận sự xuất hiện của dự án có đơn vị quản lý vận hành khách sạn (branded residence). Dự án branded residence được dự đoán sẽ trở thành xu hướng mới trên thị trường với hàng loạt dự án chuẩn bị triển khai.

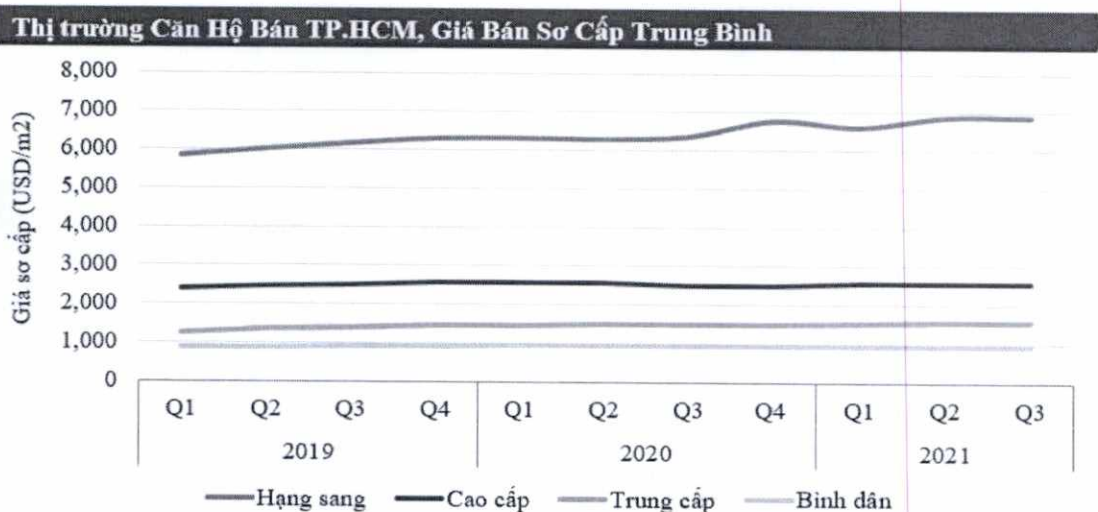
Số lượng căn bán được trong Quý 3/2021 đạt 1.582 căn, giảm 68% so với Quý 3/2020 do nguồn cung sụt giảm. Tương tự, 9 tháng đầu năm ghi nhận 8.956 căn bán, giảm 17% so với cùng kỳ năm 2020. Mặc dù chịu ảnh hưởng tiêu cực trong ngắn hạn do dịch bệnh, tình hình hoạt động vẫn ghi nhận một số tín hiệu khả quan. Các kênh bán hàng trực tuyến như ứng dụng điện thoại và mạng xã hội được đầu tư bài bản hơn, thu hút lượng tương tác cao từ các khách hàng.

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2.271 USD/m², xấp xỉ 53 triệu đồng (không bao gồm thuế GTGT), tăng 17% so với Quý 3/2020. Tất cả các phân khúc đều ghi nhận giá bán tăng. Trong đó, phân

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

khúc hạng sang ghi nhận mức tăng giá cao nhất 8% theo năm nhờ dự án Grand Marina và giai đoạn tiếp theo của The River mở bán trong năm 2021. Ba phân khúc còn lại có mức tăng giá trung bình trong khoảng từ 2% đến 4% so với cùng kỳ năm trước.



Nguồn: BP. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 3/2021.

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m²) chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên diện tích thông thủy, thể hiện giá bán của tất cả các dự án sơ cấp đang bán trên thị trường trong quý khảo sát.

Quý 4/2021 dự kiến sẽ có hơn 6.000 căn hộ mở bán, giúp nguồn cung mới cả năm đạt khoảng 13.000 căn. Theo bà Dương Thùy Dung, Giám đốc Cấp cao, CBRE Việt Nam: "Dịch bệnh từng bước được kiểm soát và tỷ lệ tiêm vắc-xin tăng là động lực cho thị trường bất động sản sôi động trở lại khi các hoạt động kinh doanh bắt đầu vào trạng thái "bình thường mới". Các tín hiệu tích cực ngay trong mùa dịch cho thấy lượng cầu thị trường vẫn tồn tại. Đây cũng là cơ sở để khẳng định mức độ hấp dẫn của kênh đầu tư bất động sản nhà ở." Tổng số lượng căn bán được cả năm 2021 dự kiến đạt trên 12.000 căn, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 94%.

Giá sơ cấp sẽ tiếp tục đà tăng khi lượng cầu tăng ổn định và quỹ đất nội thành ngày càng khan hiếm. Giá chào bán sơ cấp của phân khúc cao cấp và trung cấp dự kiến tăng trong khoảng từ 3-7% theo năm. Phân khúc hạng sang sẽ đạt mức tăng cao nhất 7-8% nhờ các dự án căn hộ có thương hiệu sắp ra mắt, trong khi giá phân khúc bình dân sẽ không có nhiều biến động do không có nguồn cung mới.

Với chiến lược phát triển các khu đô thị vệ tinh của TP.HCM, bức tranh bất động sản khu vực phía Nam được kỳ vọng sẽ ngày càng khởi sắc. Các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Long An sẽ phát triển phong phú nhiều loại hình sản phẩm hơn so với hiện tại nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người mua. Thêm vào đó, các dự án cơ sở hạ tầng được thi công xuyên mùa dịch và dự kiến hoàn thành trong 2022-2024 mang lại động lực tích cực cho thị trường TP.HCM và các tỉnh. Sau một cuộc sàng lọc mạnh mẽ, thị trường đang bước sang một chương mới với nhiều thay đổi từ phương thức bán hàng đến khẩu vị của người mua. CBRE tin rằng bất động sản vẫn sẽ là kênh đầu tư sinh lời bền vững và an toàn trong dài hạn.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE:

1. Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m²
2. Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m²
3. Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m²
4. 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

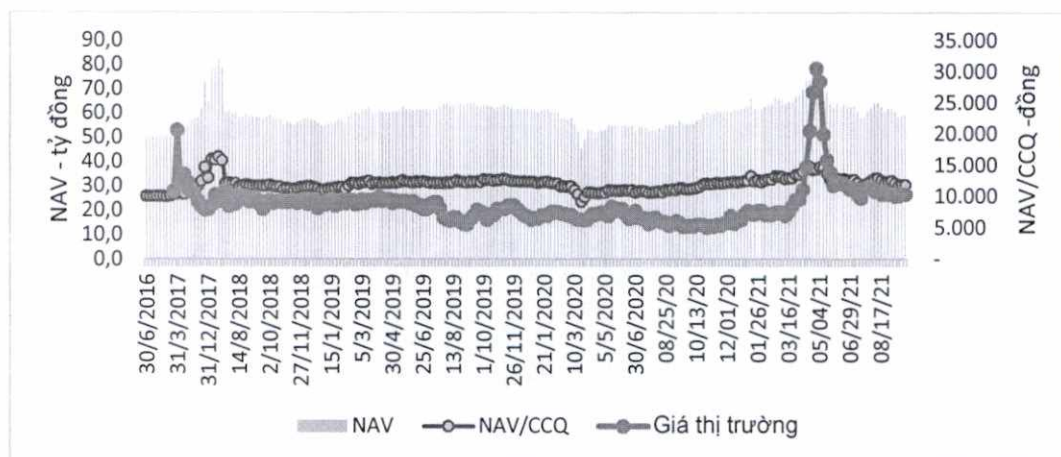
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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	-39,03%	-46,75%	42,30%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	6,49%	1,45%	18,47%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	6,49%	1,45%	18,47%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	6,49%	0,48%	3,45%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	8,26%	10,02%	5,73%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	94,34%	13,19%	3,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 09 năm 2021 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 30 tháng 09 năm 2020	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	59.234.495.950,00	55.626.679.715	6,49%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	11.846,89	11.125,33	6,49%

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	466	343.000	6,86%
Từ 5.000 đến 10.000	21	143.090	2,86%
Từ 10.000 đến 500.000	11	273.360	5,47%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	499	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

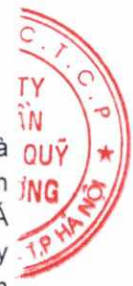
Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

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 Tầm nhìn và Liên danh (Vision



Quý 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 10 năm 2021



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc