

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

BÁO CÁO QUÝ I/2022



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---------------------------------|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ | 3 - 12 |

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

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

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

1.3 **Thời hạn hoạt động của Quỹ:** Không xác định

1.4 **Chính sách phân chia lợi nhuận:**

- Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
- Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Việc chi trả lợi tức quỹ bảo đảm nguyên tắc:
 - a) Lợi tức phân phối cho nhà đầu tư được lấy từ nguồn lợi nhuận trong kỳ hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi quỹ đã hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính theo quy định pháp luật;
 - b) Mức chi trả lợi tức phải phù hợp với chính sách phân phối lợi nhuận của quỹ quy định tại Điều lệ quỹ và được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
 - c) Sau khi chi trả, quỹ vẫn phải đảm bảo có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và giá trị tài sản ròng quỹ sau khi chi trả lợi tức phải không thấp hơn 50 tỷ đồng;
 - d) Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.
- Thông tin về hoạt động phân chia lợi nhuận của quỹ đã thực hiện phải được cập nhật tại Bản cáo bạch sửa đổi, bổ sung.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, 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

1.7 **Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:** Không có

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 31 tháng 03 năm 2022 | Ngày 31 tháng 03 năm 2021 | Ngày 31 tháng 03 năm 2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Danh mục chứng khoán cơ cấu | 65.516.558.330,00 | 56.318.264.540,00 | 38.533.538.210 |
| Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền | 2.780.239.095,00 | 11.259.625.310,00 | 11.210.627.968 |
| Tài sản khác | 160.538.087,00 | 152.252.334,00 | 216.325.689 |
| | 68.457.335.512,00 | 67.730.142.184,00 | 49.960.491.867 |

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2022, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ

| A/ Xác định KQHĐ đã thực hiện | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện | 233.784.526 | 161.084.169 | 302.431.162 |
| 1. Cổ tức được nhận | | | |
| 2. Lãi trái phiếu được nhận | 186.552.600 | 164.954.809 | 176.389.403 |
| 3. Lãi tiền gửi | 1.437.350 | 24.167.908 | 126.041.759 |
| 4. Thu nhập bán chứng khoán | 45.794.576 | (28.038.548) | |
| 5. Thu nhập khác | | | |
| II. Chi phí | 359.934.046 | 346.441.504 | 321.046.091 |
| 1. Phí quản lý quỹ | 247.721.354 | 238.095.551 | 212.627.971 |
| 2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ | 32.425.480 | 32.277.350 | 32.147.100 |
| 3. Chi phí họp, đại hội | | | |
| 4. Chi phí kiểm toán | 23.217.533 | 21.698.633 | 21.879.780 |
| 5. Chi phí tư vấn định giá | | | |
| 6. Phí và chi phí khác | 56.569.679 | 54.369.970 | 54.391.240 |
| III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ | (126.149.520) | (185.357.335) | (18.614.929) |
| B/ Xác định kết quả chưa thực hiện | | | |
| I. Thu nhập | 5.656.565.820 | 8.540.512.388 | |
| 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán | 5.656.565.820 | 8.540.512.388 | |
| 2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ | | | |
| II. Chi phí | 14.480.525.525 | 3.036.627.560 | 11.950.170.300 |
| 1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư | 14.480.525.525 | 3.036.627.560 | 11.950.170.300 |
| 2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ | | | |
| III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ | (8.823.959.705) | 5.503.884.828 | (11.950.170.300) |

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

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2022 | Ngày 31 tháng 03 năm 2021 | Ngày 31 tháng 03 năm 2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Giá trị tài sản ròng của Quỹ | 66.273.451.965 | 67.543.071.141 | 49.338.332.203 |
| Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ) | 13.254,69 | 13.508,61 | 9.867,66 |
| Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ | 15.377,04 | 13.508,61 | 12.311,32 |
| Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ | 12.715,20 | 12.300,00 | 9.099,33 |
| Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo | 10.050,00 | 9.500,00 | 6.260 |
| Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo | 11.400,00 | 9.500,00 | 7.800 |
| Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo | 10.050,00 | 6.710,00 | 6.000 |
| Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ | -1,88% | 36,90% | -18,81% |
| 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) | -0,60% | -37,47% | -0,39% |
| Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ | Chưa phân phối | Chưa phân phối | Chưa phân phối |
| Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ | Chưa phân phối | Chưa phân phối | Chưa phân phối |
| Ngày chốt quyền | Chưa phân phối | Chưa phân phối | Chưa phân phối |
| Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%) | 2,18% | 2,18% | 2,25% |
| Tốc độ vòng quay danh mục (%) | 17,09% | 0,00% | 0,00% |

Tăng trưởng qua các thời kỳ

| Giai đoạn | Tổng tăng trưởng của NAV/CCQ | Tăng trưởng NAV/CCQ hàng năm |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 năm đến thời điểm báo cáo | -1,88% | -1,88% |
| 3 năm đến thời điểm báo cáo | 9,06% | 2,93% |
| 5 năm đến thời điểm báo cáo | 27,38% | 4,96% |
| Từ khi thành lập | 32,55% | 4,81% |
| Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu | Không áp dụng | Không áp dụng |

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

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

| <i>Thời kỳ</i> | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2022</i> | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2021</i> | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2020</i> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm | -1,88% | 36,90% | -18,81% |

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

3.1 *Mục tiêu*

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai. Trong nhiều trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư hoặc Ban Đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Quỹ.

3.2 *Hiệu quả hoạt động của Quỹ*

Theo báo cáo tài chính Quỹ kết thúc ngày 31/03/2022 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -1,88 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2021.

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

Chiến lược đầu tư bất động sản:

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

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

3.4 *Mô tả thị trường trong kỳ (*)*

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

(*) Tổng hợp từ (i) Thời báo tài chính Việt Nam tổng hợp Tiêu điểm thị trường bất động sản Hà Nội do Công ty TNHH CBRE phát hành và (ii) báo cáo CBRE Công Bố Tiêu Điểm Thị Trường Bất Động Sản Quý 1 2022 – Thị trường Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố được Doanh nhân Plus Tổng hợp.

Tại thị trường Hà Nội:

Doanh số bán hàng tiếp tục vượt nguồn cung

Tiêu điểm thị trường bất động sản Hà Nội do Công ty TNHH CBRE phát hành ghi nhận, trong quý đầu tiên của năm 2022, có khoảng 3.500 căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội, giảm 39% theo quý và 20% theo năm. Phần lớn nguồn cung mới mở bán trong quý đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án đã mở bán (6 dự án) và chỉ có 2 dự án lần đầu được mở bán.

Theo phân khúc, căn hộ trung cấp vẫn là sản phẩm phổ biến nhất trên thị trường, chiếm 66% tổng nguồn cung mới trong quý. Về vị trí, khu vực phía Tây là khu vực đóng góp nhiều nguồn cung mới nhất với 53% tổng số căn mở bán mới. Mặc dù chỉ có một dự án mới mở bán trong quý nằm ở khu phía Đông, khu vực này đứng thứ hai về tỷ trọng nguồn cung mới, với 42%.

Doanh số bán hàng tiếp tục vượt nguồn cung mở bán mới trong bối cảnh nguồn cung mới ở ngưỡng vừa phải. Số căn bán được ghi nhận trong quý là 4.200 căn, trong đó, phân khúc trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất với 71% tổng doanh số bán hàng trong quý.

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong quý I/2022, được ghi nhận trung bình ở mức 1.655 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 13% theo năm và 4% theo quý. Phân khúc trung cấp ghi nhận mức tăng mạnh nhất theo năm, ở ngưỡng 16% do sự nâng cấp định vị của các dự án khu đô thị.

Trong khi đó, giá trung bình phân khúc cao cấp giảm 3% so với cùng kỳ năm ngoái do tỷ trọng cao hơn của các dự án nằm tại khu vực nhà ở mới trong nguồn cung đang chào bán. Quận Tây Hồ ghi nhận mức giá cao mới khi một dự án hạng sang ở vị trí đắc địa được mở bán trong quý này.

Trên thị trường thứ cấp, giá bán trung bình đạt 1.278 USD/m², tăng 9% so với cùng kỳ năm ngoái – mức tăng cao nhất trong vòng năm năm vừa qua do nguồn cung mới hạn chế, đặc biệt là khu vực nằm trong đường vành đai 3. Các dự án cao cấp tại các quận trung tâm như Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa và Tây Hồ ghi nhận mức tăng giá cao hơn trung bình thị trường, ở ngưỡng từ 10% trở lên theo năm.

Giá thị trường sơ cấp dự báo sẽ tăng từ 5 - 8%

Nguồn cung mở bán mới dự kiến sẽ tăng trở lại trong năm 2022, đạt khoảng 26.000 - 28.000 căn tại Hà Nội. Sự khan hiếm của các sản phẩm bình dân được dự báo vẫn tiếp diễn.

Theo bà Nguyễn Hoài An - Giám đốc CBRE Chi nhánh Hà Nội, nguồn cung đến từ các khu đô thị, dự kiến sẽ tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong tổng nguồn cung mới thị trường. Do tâm lý thị trường vẫn tích cực, số lượng căn bán được dự báo sẽ đạt 90% hoặc cao hơn tổng lượng căn hộ mở bán mới và giá sơ cấp sẽ tăng với tốc độ vừa phải hơn từ 5 - 8% trong năm 2022.

Mặc dù tâm lý thị trường đang tích cực, các diễn biến thị trường tại thời điểm cuối năm nay sẽ phụ thuộc vào những thay đổi trong điều kiện kinh tế vĩ mô trước những lo ngại về mặt bằng giá tăng cao và áp lực lạm phát.

Đối với phân khúc nhà ở gắn liền với đất, có 296 căn từ 2 dự án được ghi nhận mở bán mới trong quý đầu năm 2022, tương đương với 56% lượng mở bán mới trong quý I/2021. Tất cả các sản phẩm mở

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

bán mới đều là nhà liền kề, với mức giá trung bình vào khoảng 7.000 USD/m² đất, cao hơn so với mặt bằng giá sơ cấp trung bình cùng kỳ năm ngoái, ở ngưỡng 5.300 USD/m².

Bà Nguyễn Hoài An dự báo, trong các quý tới, một số các khu đô thị tại Hà Nội và khu vực xung quanh dự kiến sẽ bắt đầu khởi động các hoạt động bán hàng. Tổng nguồn cung mở bán mới trong năm 2022 dự kiến đạt khoảng 3.000 - 4.000 căn. Do nhu cầu của cả nhà đầu tư và người mua để ở vẫn mạnh mẽ đối với các sản phẩm nhà ở gắn liền với đất, lượng căn bán được dự báo sẽ vượt mức các năm trước và ngang bằng với lượng mở bán mới.

Giá được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ít nhất trong nửa đầu năm, mặc dù hoạt động đầu cơ có thể bắt đầu hạ nhiệt khi cơ quan nhà nước đã bắt đầu theo dõi thị trường chặt chẽ hơn.

Nêu nhận định về thị trường, ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, cho rằng việc thiếu hụt nguồn cung sơ cấp đang đẩy giá căn hộ tăng mạnh, đặc biệt từ đầu năm 2022.

Không chỉ tăng giá cục bộ ở một vài dự án, nhiều khu vực tại Hà Nội đã hình thành mặt bằng giá mới. Nếu cách đây 2 năm, giá căn hộ chung cư cao cấp khu vực Mỹ Đình, Cầu Giấy, Thanh Xuân... ở mức 30 - 40 triệu đồng/m², thì hiện nay mặt bằng giá căn hộ mới đã được đẩy lên 45 - 60 triệu đồng/m².

Nhiều khu vực xa hơn như: Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, giá căn hộ trước đây thường ở mức 18 - 20 triệu đồng/m², thì nay đã dần tiệm cận mức 30 triệu đồng/m², thậm chí có dự án giá lên đến 60 triệu đồng/m².

Tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh:

Về thị trường văn phòng cho thuê, theo báo cáo của CBRE, trong quý I chưa có dự án văn phòng nào mới hoàn thành. Tổng diện tích văn phòng cho thuê toàn TP.HCM giữ ở mức 1,5 triệu m². Thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận xu hướng phục hồi tốt, với tổng diện tích hấp thụ thuần chỉ trong quý I đạt 17.000 m², tương đương 32% so với toàn năm 2021.

Khách thuê văn phòng mở rộng trong quý I chủ yếu thuộc về các ngành phát triển mạnh mẽ sau Covid-19 như CNTT và Logistics. Hai ngành này chiếm gần 60% tổng diện tích được giao dịch trong quý I. Báo cáo cho biết, CNTT, Thương mại điện tử và Logistics vẫn là các ngành được đầu tư và phát triển mạnh cũng như nhận được lượng lớn vốn đầu tư tại Việt Nam trong những năm gần đây.

Theo mục đích thuê, giao dịch chuyển địa điểm vẫn chiếm tỷ trọng đáng kể với 55% tổng số lượng giao dịch, phần còn lại là các giao dịch về gia hạn (chiếm 25%) và mở rộng (chiếm 20%). Tính đến quý I/2022, giá thuê văn phòng hạng A đạt mức 44,9 USD/m²/tháng, tăng 5,1% theo quý và 5,3% theo năm. Giá thuê của văn phòng hạng B vẫn ổn định ở mức 25,9 USD/m²/tháng, tăng 1,7% theo quý và tăng đến 3,1% theo năm.

Đại diện CBRE Việt Nam cho biết đã ghi nhận nhiều yêu cầu thuê hơn từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong nước, vốn trước đây thường thuê nhà phố hoặc tòa nhà hạng C làm văn phòng công ty. Tuy nhiên, hầu hết các yêu cầu này đều cho diện tích dưới 300m² và tập trung vào các khu vực lân cận khu vực trung tâm, khu Đông và lân cận sân bay.

Báo cáo của CBRE cũng cho biết, dự kiến trong năm 2022, TP.HCM sẽ có thêm tổng cộng 96.000m² NLA từ hai tòa nhà hạng B và một tòa nhà hạng A. Giá thuê của cả hai phân hạng đều được dự đoán sẽ tăng trong năm 2022 với giá thuê hạng A đạt mức cao mới vào năm 2023, cùng với nguồn cung văn phòng hạng A mới ở khu vực trung tâm hiện tại và khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Về thị trường bất động sản bán lẻ TP.HCM trong quý I/2022 chưa có nhiều chuyển biến cũng như không ghi nhận nguồn cung mới. Tổng nguồn cung bất động sản bán lẻ vẫn ở mức 1.068.128 m². Hoạt động thị trường ghi nhận mức độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực.

Mặt bằng giá thuê khu vực ngoài trung tâm giảm từ 10-20% so với năm trước. Tuy nhiên, một số ít các TTTM có quy mô lớn có sự phục hồi tốt với lượng khách mua sắm đồng đều, dẫn đến giá thuê trung bình khu vực ngoài trung tâm tăng 7,5% so với quý trước và 2,5% so với năm 2021.

Giá thuê trung bình cho tầng trệt và tầng một của các TTTM ngoài trung tâm đang ở mức 35,5 USD/m²/tháng, trong khi giá thuê ở khu vực trung tâm là 145,1 USD/m²/tháng. Diện tích trống tại khu vực trung tâm chỉ có 3,5%, tương đương 3.800 m², trong khi diện tích trống của khu vực ngoài trung tâm là 13,7%, tương đương 131.300 m², tăng 2% so với Q4/2021 và 0,6% so với cùng kỳ năm 2021.

Nhận xét về triển vọng của thị trường bất động sản bán lẻ trong thời gian tới, bà Phạm Ngọc Thiên Thanh – Phó giám đốc, BP. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam cho biết: “Những khó khăn từ kinh tế vĩ mô đang làm giảm sức mua của người tiêu dùng trong ngắn hạn. Thị trường dự báo sẽ “ấm” dần lên và hồi phục vào những tháng cuối năm nay. Lượng khách mua sắm đồng đều vào các kỳ nghỉ lễ, cuối tuần và lượng khách du lịch trong nước tăng cao vào kỳ nghỉ Tết cho thấy người tiêu dùng đã bắt kịp với hoạt động bình thường mới. Tuy nhiên, sự mở rộng của các nhà bán lẻ dự kiến sẽ không đồng đều giữa các nhóm ngành thương mại khác nhau.”

Về thị trường bất động sản căn hộ bán tại TP.HCM, trong quý I/2022 chỉ có duy nhất một dự án hiện hữu mở bán giai đoạn tiếp theo với 884 sản phẩm. Đây được xem là nguồn cung theo quý thấp nhất kể từ năm 2013. Báo cáo cho biết, do ảnh hưởng tiêu cực của vấn đề cấp phép từ năm 2019, quỹ đất ngày càng hạn chế và tâm lý thận trọng của thị trường sau khi trải qua hai năm dịch bệnh dẫn đến nguồn cung tạm thời hạn chế trong ngắn hạn.

Phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục giữ vững vị trí dẫn đầu thị trường kể từ năm 2020 với tỷ trọng hơn 50% nguồn cung mới. Giá trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2.390 USD/m², tăng 3,9% theo quý và 7,8% theo năm. Mức giá trung bình tiếp tục tăng do có sự chuyển dịch cơ cấu từ bình dân, trung cấp lên cao cấp và hạng sang.

Trong quý I/2022 ghi nhận 1.247 căn hộ được tiêu thụ, giảm 78% so với quý trước và 53% so với cùng kỳ năm 2021. Nguồn cung mới khan hiếm là nguyên nhân chính khiến số lượng căn hộ bán được giảm, tuy nhiên tỷ lệ hấp thụ của dự án mới ở mức 90%, cho thấy lượng nhu cầu nhà ở trên thị trường vẫn duy trì tốt.

Nhận định về thị trường bất động sản nhà ở, bà Dương Thùy Dung, Giám đốc Cấp cao của CBRE Việt Nam cho biết: “Các tín hiệu tích cực từ các dự án cơ sở hạ tầng như Cầu Thủ Thiêm 2, sân bay Long Thành là động lực thúc đẩy thị trường khu Đông nói riêng và TP.HCM, Đồng Nai nói chung. Bên cạnh đó, việc các chủ đầu tư đẩy mạnh mở rộng quỹ đất cho thấy định hướng phát triển của các doanh nghiệp đầu ngành như triển vọng lạc quan của thị trường”.

Ngoài ra, trong báo cáo quý I/2022, CBRE Việt Nam cũng công bố các thông tin về thị trường khách sạn 4-5 sao tại TP.HCM và Hà Nội cũng như thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

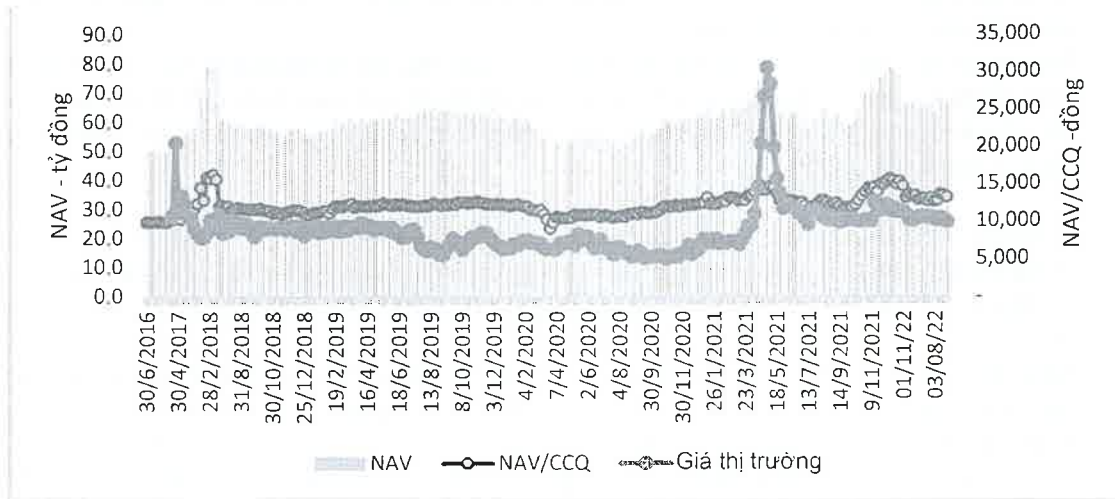
BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 (%) | 5 năm đến thời điểm báo cáo (%) | Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ | -0,60% | -38,09% | -14,30% | 57,88% |
| Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ | -1,88% | 9,06% | 27,38% | 32,55% |
| Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ | -1,88% | 9,06% | 27,38% | 32,55% |
| Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ | -1,88% | 2,93% | 4,96% | 4,81% |
| Tăng trưởng của danh mục cơ cấu | 16,33% | 34,21% | 90,24% | 30,98% |
| Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ | 5,79% | 7,60% | -51,21% | 0,50% |

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 03 năm 2022 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2021 | Ngày 31 tháng 03 năm 2021 | Tỷ lệ thay đổi |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ | 66.273.451.965 | 67.543.071.141 | -1,88% |
| Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ | 13.254,69 | 13.508,61 | -1,88% |

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:

| 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 | 461 | 333.600 | 6,67% |
| Từ 5.000 đến 10.000 | 19 | 129.700 | 2,59% |
| Từ 10.000 đến 500.000 | 15 | 296.150 | 5,92% |
| Trên 500.000 | 1 | 4.240.550 | 84,81% |
| | 496 | 5.000.000 | 100% |

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tham khảo nội dung tại mục 3.4 nêu trên.

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh

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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2022



Phí Tuấn Thành
Phó Tổng Giám đốc