

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

BÁO CÁO QUÝ II/2022



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 3
Báo cáo của Công ty Quản lý Quỹ	3 - 17

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.

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

Tại ngày 30 tháng 06 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:**

Căn cứ:

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- 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.

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 2021 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2021/>

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 2022	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020
Danh mục chứng khoán cơ cấu	41.608.374.230	61.761.208.740	44.441.214.880
Tiền gửi ngân hàng	6.776.256.985	1.328.130.659	6.250.046.519
Các khoản tương đương tiền	6.500.000.000		2.900.000.000
Tài sản khác	184.358.362	219.353.295	193.639.621
	55.068.989.577	63.308.692.694	53.784.901.020

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2022, 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 31/03/2022 đến 30/06/2022	Từ 31/03/2021 đến 30/06/2021	Từ 31/03/2020 đến 30/06/2020
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	(5.670.622.719)	455.449.444	461.771.999
1. Cổ tức được nhận	575.465.828	237.912.402	237.458.023
2. Lãi trái phiếu được nhận	177.425.073	200.490.562	149.395.705
3. Lãi tiền gửi	46.865.740	17.046.480	87.012.030
4. Thu nhập bán chứng khoán	(6.470.379.360)		(12.093.759)
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	413.698.791	363.450.074	312.183.484
1. Phí quản lý quỹ	212.055.025	253.503.301	200.879.741
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.275.486	32.380.672	31.979.686
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	22.675.504	21.939.724	21.879.780
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	146.692.776	55.626.377	57.444.277
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(6.084.321.510)	91.999.370	149.588.515
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	5.972.166.480	6.084.984.383	5.148.004.337
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	5.972.166.480	6.084.984.383	5.148.004.337
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
II. Chi phí	16.078.782.580	3.642.043.060	1.452.909.168
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	16.078.782.580	3.642.043.060	1.452.909.168
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(10.106.616.100)	2.442.941.323	3.695.095.169

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 2021 tổ chức ngày 22/04/2022, Quỹ đã quyết định không chia lợi nhuận.

2.4 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Ngày 30 tháng 06 năm 2020
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	50.082.514.355	63.078.011.834	53.183.015.887
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)	10.016,50	12.615,60	10.636,60
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	13.254,69	14.777,94	10.994,92
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.893,23	12.498,32	10.469,01
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	9.380	11.300	7.650
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	10.350	30.550	8.340
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.200	9.210	6.420
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-20,60%	18,61%	-13,54%
- 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)	-1345,06%	-1,37%	8,08%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	14%	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	1.400	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	25/05/2021	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,92%	2,15%	2,32%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	104,40%	8,85%	24,61%

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	-20,60%	-20,60%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-18,58%	-6,62%
Từ khi thành lập	0,16%	0,03%
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 2022</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-20,60%	18,61%	-13,54%

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 30/06/2022 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -20,60% so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2021.

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 đặc 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 2022 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.*

Kinh tế – xã hội Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 vẫn duy trì kết quả khá tích cực trên nhiều lĩnh vực. Nền kinh tế đạt mức tăng trưởng 6,42%, đây là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới; kinh tế vĩ mô ổn định; lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp. Cung cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm, hoạt động mua sắm hàng hóa, tiêu dùng và xuất khẩu tăng cao.

Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 371,17 tỷ USD, tăng 16,4% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 17,3%; nhập khẩu tăng 15,5%. Cán cân thương mại hàng hóa 6 tháng đầu năm 2022 ước tính xuất siêu 710 triệu USD.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức vốn thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong vòng 5 năm qua, dẫn đầu là Singapore (với tổng vốn đầu tư trên 4,1 tỷ USD, chiếm 29,5% tổng vốn đầu tư), tiếp theo là Hàn Quốc (trên 2,66 tỷ USD, chiếm gần 19%), Đan Mạch (trên 1,32 tỷ USD, chiếm 9,4%, trong đó có dự án Lego tổng vốn đầu tư trên 1,3 tỷ USD).

Theo Tổng cục Thống kê, trong 6 tháng đầu năm 2022, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 602.000 lượt người, tăng 582,2% so với cùng kỳ năm 2021.

Văn phòng

Thị trường Hà Nội

Không có nguồn cung mới

Trong Q2/2022, thị trường văn phòng Hà Nội ghi nhận dự án mới. Theo đó, tổng nguồn cung văn phòng tại thị trường Hà Nội vượt 1,6 triệu m² NLA, với các dự án hạng A chiếm 38% tổng nguồn cung. Tuy nguồn cung mới của nửa đầu năm 2022 còn hạn chế, thị trường Hà Nội vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ đạt hơn 20.000 m² với phần lớn diện tích văn phòng hấp thụ đến từ các dự án Hạng A. Trong nửa cuối 2022, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 3 dự án văn phòng hạng A và 2 dự án văn phòng hạng B. Nguồn cầu mạnh mẽ dự kiến sẽ tiếp tục đảm bảo tỷ lệ hấp thụ ổn định.

Giá thuê tiếp tục tăng

Tiếp nối sự cải thiện về tình hình thị trường từ quý trước, giá thuê trong Q2 2022 tiếp tục gia tăng. Cụ thể, trong Q2 2022, giá chào thuê văn phòng Hạng A đạt 25,8 USD/m²/tháng, tăng 3,8% theo quý. Tương tự, giá thuê văn phòng Hạng B cũng tăng 1,8% theo quý và 2,6% theo năm, lên 14,3 USD/m²/tháng. Đặc biệt, dự án Capital Place gia tăng giá thuê đã đẩy giá thuê hạng A tại khu Ba Đình – Đống Đa lên bằng mức giá

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

hạng A trung bình tại khu Trung Tâm. Thêm vào đó, tỷ lệ trống trung bình của các dự án văn phòng hiện hữu cũng giảm khi tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A chỉ đạt 28,7%; giảm 1,9 điểm phần trăm so với quý trước. Trong khi đó, tỷ lệ trống trung bình của văn phòng Hạng B giảm nhẹ 0,3 điểm phần trăm theo quý và 1,3 điểm phần trăm theo năm, đạt mức 10,4%. Giá thuê của hai phân hạng dự kiến sẽ duy trì ở mức bình ổn cho đến hết năm.

Trong khi CNTT tiếp tục dẫn dắt thị trường, Co-working spaces đánh dấu sự trở lại

Về nguồn cầu, theo thống kê giao dịch CBRE ghi nhận, nhu cầu mở rộng và di dời văn phòng chiếm hơn 82% tổng lượng giao dịch tại Hà Nội trong quý vừa qua. Các ngành chủ chốt như Công nghệ thông tin và Ngân hàng/Tài chính/Bảo hiểm vẫn tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 37% tổng lượng giao dịch tại Hà Nội. Ngành Công nghệ thông tin có tốc độ phát triển nhanh và nguồn vốn đầu tư dồi dào tiếp tục mở rộng mặt bằng thuê với thời gian hoàn thành quyết định mở rộng nhanh chóng chỉ trong khoảng từ 3 – 6 tháng. CBRE cũng ghi nhận nhiều giao dịch đến từ các công ty Bất động sản trong nước mở văn phòng mới tại Hà Nội. Đặc biệt, thị trường Coworking space đánh dấu sự trở lại bằng việc đóng góp 17% tổng lượng giao dịch văn phòng tại Hà Nội trong nửa đầu năm 2022. Số lượng các yêu cầu hỏi thuê và khảo sát địa điểm mà CBRE tiếp nhận và thực hiện trong quý này cũng cao hơn 40% so với quý trước và chủ yếu về quy mô văn phòng vừa và lớn từ 300 m2 đến hơn 1.000 m2 và đến từ các công ty nước ngoài.

Thị trường Hồ Chí Minh

Trong nửa đầu năm 2022 chỉ có duy nhất 1 tòa nhà hạng B mới hoàn thành là tòa CMC Creative Space tại Quận 7. Tổng diện tích văn phòng cho thuê tại TP.HCM ở mức 1,5 triệu m2. Dù nửa đầu năm 2022 nguồn cung mới còn hạn chế so với năm 2021, thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục ghi nhận sự hồi phục với tổng diện tích hấp thụ thuần khoảng 21.000 m2, tương đương 38% năm 2021. Tỷ lệ trống trung bình của Hạng A giảm 1,6 điểm phần trăm theo quý và 2,1 điểm phần trăm theo năm xuống còn 10,1%, chủ yếu nhờ vào khả năng hấp thụ mạnh mẽ của khu vực văn phòng Quận 7. Trong khi đó, tỷ lệ trống trung bình của Hạng B giữ nguyên ở mức 9,7%, gần như tương đương với cùng kỳ năm ngoái. Ở thời điểm nửa đầu năm 2022, giá thuê văn phòng Hạng A là 44,9 USD/m2/tháng, tăng 0,15% theo quý và 6,6% theo năm. Giá thuê của văn phòng Hạng B ổn định ở mức 25,9 USD/m2/tháng, giảm nhẹ 0,1% theo quý và tăng 3,3% theo năm. TP.HCM dự kiến đón khoảng 30.000m2 sàn vào nửa cuối năm 2022 từ 3 tòa nhà Hạng B và 2 tòa nhà Hạng A. Dọc bờ sông Sài Gòn, nhiều tòa văn phòng trước đây từng phải tạm dừng việc thi công do dịch bệnh nay đã xây dựng trở lại, tạo nên một khu vực tòa nhà văn phòng mới hiện đại, hoành tráng. Tổng nguồn cung cho thuê của khu vực này là 250.000m2.

Ngành Công nghệ thông tin và ngành Sản xuất chiếm gần 50% tổng diện tích giao dịch. Trong đó, ngành Công nghệ thông tin với tốc độ phát triển nhanh và nguồn vốn đầu tư dồi dào tiếp tục mở rộng mặt bằng thuê với thời gian quyết định chỉ trong 3-6 tháng. Cùng với sự hồi phục của ngành sản xuất sau đại dịch, các công ty cung ứng cũng trở lại Việt Nam và tích cực tìm kiếm mặt bằng thuê văn phòng với tỷ lệ giao dịch thành công tăng đáng kể trong việc thuê mới.

Về mục đích thuê, các giao dịch về chuyển địa điểm vẫn chiếm phần lớn với hơn 50% tổng số giao dịch, còn lại là các giao dịch về mở rộng, gia hạn và thuê mới (lần lượt chiếm 27%, 12% và 10%). Điều đáng mừng ở đây là các giao dịch thu hẹp mặt bằng đã không còn xuất hiện như ở thời điểm năm 2020 và năm 2021.

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Thị trường có sự điều chỉnh nhẹ trong tương lai

Do phần lớn nguồn cung mới của nửa sau năm 2022 đến từ khu vực ngoài trung tâm, giá thuê của cả hai hạng được dự đoán sẽ không có nhiều sự điều chỉnh cho đến năm 2024. Tỷ lệ trống Văn phòng Hạng A sau một giai đoạn có sự cải thiện từ Quý 2/2021 được dự đoán sẽ dần tăng lên, chạm mức hơn 25% trong năm 2024 khi xuất hiện một làn sóng Văn phòng Hạng A mới xuất hiện. Trong khi đó, tỷ lệ trống Văn phòng Hạng B dự kiến cũng có xu hướng tăng trong 2 năm tới nhưng sẽ sớm trở lại mức cân bằng với giai đoạn năm 2021 ở quanh mức 9% khi nguồn cung dần giảm đi.

Bán lẻ

Thị trường Hà Nội

Tháng 4/2022, sau 5 quý liên tiếp không ghi nhận nguồn cung mới, thị trường Hà Nội chào đón Vincom Mega Mall Smart City tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, với diện tích sàn bán lẻ cho thuê 49.000 m². Diện tích sàn bán lẻ cho thuê lũy kế tính đến nửa đầu năm 2022 ghi nhận ở mức 1.064.739 m².

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 trong xu hướng phục hồi, đạt 25 USD/m²/tháng, tăng 8,0% theo quý và tăng 3,7% theo năm. Tỷ lệ trống của các địa điểm ngoài trung tâm tăng nhẹ 1,2 đpt theo năm do có nguồn cung mới. Tại khu vực trung tâm, dấu hiệu phục hồi được thể hiện rõ rệt khi giá chào thuê tăng mạnh ở mức 132 USD/m²/tháng, tăng 23,8% theo quý và 27,1% theo năm khi các khách thuê lĩnh vực thời trang, dịch vụ ăn uống và kinh doanh phụ kiện đều chủ động tìm kiếm các địa điểm kinh doanh chất lượng tại vị trí trung tâm để đón chào nguồn khách lớn quay lại sau thời gian dịch dài. Tương tự đối với các trung tâm thương mại ngoài trung tâm, tỷ lệ trống tại khu vực Trung tâm không biến động nhiều so với quý trước, giảm khoảng 0,9 đpt so với cùng kỳ năm ngoái.

Dự kiến vào nửa cuối năm năm 2022, Hà Nội kỳ vọng sẽ có thêm 19.000m² NLA từ hai dự án The Zei ở quận Từ Liêm và Hinode City ở quận Hai Bà Trưng, và hơn 300.000 m² NLA từ nhiều dự án trung tâm thương mại lớn khác dự kiến đi vào hoạt động trong giai đoạn tới năm 2024. Phần lớn các dự án này tập trung tại khu vực ngoài trung tâm. Hai dự án có quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Hoàng Mai dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2023-2024, trong đó dự án Aeon Mall Hoàng Mai đã gần xong phần giải phóng mặt bằng.

Thị trường Hồ Chí Minh

Theo Tổng cục Thống kê, tổng 6 tháng đầu năm 2022, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 2.717 nghìn tỷ đồng, tăng 11,7% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng đầu năm 2022 có quy mô và tốc độ tăng trưởng lớn hơn so với cùng kỳ 5 năm trở lại đây. Nguyên nhân tăng chủ yếu do cùng kỳ năm trước doanh thu thấp do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và giá hàng hóa tiếp tục tăng khi giá nhiên liệu tăng. Đáng chú ý, doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống 6 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh 20,9% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu giải trí và du lịch vào mùa hè tăng cao; cụ thể, doanh thu tháng 6/2022 của ngành này tăng mạnh ở mức 80% so với cùng kỳ năm ngoái.

TP.HCM vẫn không có nguồn cung mới và tổng nguồn cung hiện tại là gần 1,1 triệu m² NLA. Thị trường dự kiến sẽ tăng mạnh với nhu cầu khách hồi thuê tăng lên đáng kể. Các TTTM đã bắt đầu làm mới danh sách khách thuê để cung cấp trải nghiệm mua sắm tốt hơn. Tại TP.HCM, giá chào thuê trung bình đối với tầng trệt và tầng 1 của các TTTM ở khu vực trung tâm đạt mức đỉnh mới là 206 USD/m²/tháng, tăng khoảng

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

50% theo năm, gấp hơn 5,5 lần. giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm (37 USD/m² /tháng) (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ). Đáng chú ý, tỷ giá tại một số vị trí đặc địa ở khu vực trung tâm thậm chí được ghi nhận lên tới 250-350 USD/m²/tháng. Về tỷ lệ trống, khu vực trung tâm và ngoài trung tâm TP.HCM ghi nhận tỷ lệ trống không đồng đều. Thành phố có tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm được cải thiện ở mức gần 96%, tăng 1,0 đpt theo năm. Trong khi đó, khu vực ngoài trung tâm TP.HCM còn trống hơn 12%. Thu nhập của nhà bán lẻ bị cản trở bởi sự gia tăng về giá cả của các sản phẩm, cũng như các vấn đề về chuỗi cung ứng

Căn hộ bán

Thị trường Hà Nội

Trong nửa đầu năm 2022, có khoảng 8.200 căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội, tăng 3% theo năm. Có 15 dự án được mở bán mới trong 6 tháng đầu năm, trong đó chỉ có ba dự án lần đầu được chào bán ra thị trường. Theo phân khúc, căn hộ cao cấp chiếm 55% tổng nguồn cung mới trong 6T/2022 là tỷ trọng cao nhất của phân khúc này kể từ năm 2011. 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. Doanh số bán hàng tiếp tục vượt nguồn cung mở bán mới trong bối cảnh nguồn cung mới tương đối hạn chế. Số căn bán được ghi nhận trong quý rơi vào khoảng 10.800 căn. Các dự án nằm trong khu đô thị tiếp tục cho thấy mức hấp thụ khả quan và đóng góp lớn vào doanh số bán hàng trong quý.

Nguồn cung mở bán mới dự kiến sẽ tăng trở lại vào năm 2022, đạt khoảng 20.000 - 22.000 căn tại Hà Nội, thấp hơn so với mức dự báo trước đây do một số dự án lùi thời gian triển khai sang năm 2023 và các năm sau. Với khối lượng nguồn cung mới duy trì vừa phải, doanh số bán hàng tại Hà Nội dự kiến sẽ vượt nguồn cung mới trong năm nay. Về giá bán, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội được dự báo sẽ đạt tỷ lệ tăng trưởng kép trung bình hàng năm (CAGR) từ 8-10% tới năm 2024.

Thị trường Hồ Chí Minh

Sau đại dịch, bất động sản nhà ở vẫn được xem là kênh đầu tư bền vững cho các nhà đầu tư trung và dài hạn tại TP.HCM. Sau một quý trầm lắng với dưới 900 căn chào bán mới, thị trường chứng kiến nguồn cung mới tăng vọt trong Quý 2 2022. Nguồn cung mới bùng nổ với 15.528 căn từ 12 đợt mở bán mới, vượt qua tổng nguồn cung mới của cả năm 2021. Khu Đông, đặc biệt là TP. Thủ Đức, đóng góp đến 88% nguồn cung mới nhờ các giai đoạn tiếp theo của đại đô thị Vinhomes Grand Park.

Được hỗ trợ bởi việc nâng cấp vị trí dự án tại các quận ngoại thành, phân khúc cao cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 93% nguồn cung mới quý này. Phân khúc trung cấp chỉ ghi nhận duy nhất một đợt mở bán mới trong khi phân khúc bình dân gần như tuyệt chủng nguồn cung mới kể từ Quý 1 2019. Tuy nhiên, căn hộ trung cấp đáp ứng đa số nhu cầu của người mua để ở là sản phẩm phổ biến nhất tại TP.HCM với thị phần lên đến 41% trong tổng nguồn cung tích lũy toàn thị trường.

Nguồn cung mới tăng vọt khiến số căn bán được tăng tương ứng. Thị trường ghi nhận tổng cộng 11.259 căn chào bán thành công, tăng gần 1,4 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Bất chấp sự bùng nổ nguồn cung mới, tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới gần như không thay đổi theo năm, trung bình ở mức 72%.

Cùng với sự tăng trưởng tích cực của nguồn cung trong nửa đầu năm 2022, thị trường dự kiến chào đón khoảng 22.000 căn hộ trong năm nay. Phân khúc cao cấp và hạng sang sẽ dẫn dắt nguồn cung mới với hàng loạt đợt mở bán tại TP. Thủ Đức và Huyện Nhà Bè. Do ảnh hưởng của việc tăng giá ở khu vực ngoài trung tâm, giá sơ cấp trung bình tại TP.HCM dự kiến tăng trưởng 4%/năm trong giai đoạn 2021-2024 do giá các nguồn cung mới đều nằm ở mức đầu của phân khúc cao cấp hoặc hạng sang. Nguồn cung căn hộ

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

trung cấp và bình dân trong tương lai tiếp tục đến từ các địa phương vệ tinh như Bình Dương, Đồng Nai, Long An và xa hơn.

Căn hộ dịch vụ Thị trường Hà Nội

Trong Q2/2022, thị trường căn hộ dịch vụ không ghi nhận thêm nguồn cung mới. Tổng nguồn cung của thị trường căn hộ dịch vụ hạng A tăng lên mức 3.475 căn với 22 dự án và hạng B ở mức 1.167 căn với 17 dự án.

Khi tình hình COVID-19 trở nên khả quan, từ năm 2022 đến năm 2024, thị trường căn hộ dịch vụ của Hà Nội dự kiến sẽ chào đón 3.152 căn hộ mới. Trong số các dự án lớn sắp tới, khoảng 95% là căn hộ hạng A do các thương hiệu vận hành quốc tế quản lý. Điều này cho thấy sự quan tâm của các nhà đầu tư quốc tế cũng như tiềm năng tăng trưởng về nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ hạng A. Một ví dụ là sự mở rộng liên tục của The Ascott trong việc giới thiệu các thương hiệu mới của mình tại Việt Nam thông qua 1.905 căn hộ với Khu phức hợp Tây Hồ View của Sun Group vào năm 2023.

Trong khi đó, căn hộ dịch vụ hạng B đang phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các căn hộ mua để tự cho thuê tại các khu vực chính là khu Tây Hồ, Ba Đình, Từ Liêm - Cầu Giấy chiếm hơn 86% nguồn cung toàn thị trường. Tuy nhiên, với việc các lệnh giãn cách xã hội được gỡ bỏ, kinh tế và du lịch đang được cải thiện và phục hồi đáng kể trong thời gian gần đây, thị trường căn hộ dịch vụ cũng cho thấy dấu hiệu phục hồi, thể hiện ở giá chào thuê tại cả hai phân khúc Hạng A và Hạng B. Cụ thể, phân khúc hạng A tiếp tục ghi nhận mức tăng về giá chào thuê, đạt 27,97 USD/m²/tháng, tăng 2,09% theo quý và 3,41% theo năm. Tương tự, giá chào thuê của Hạng B tăng 3,34% theo quý và 2,88% theo năm lên 17,04 USD/m²/tháng.

Về tỷ lệ trống, trong bối cảnh tình hình dịch bệnh đã được kiểm soát, tỷ lệ trống đã ghi nhận sự cải thiện. So với quý trước, tỷ lệ trống của cả 2 phân khúc tiếp tục giảm. Phân khúc hạng A ghi nhận tỷ lệ trống 39,6%, giảm 2,7 đpt theo quý và 2,3 đpt theo năm. Thêm vào đó, phân khúc hạng B ghi nhận tỷ lệ trống trung bình giảm 3,1 đpt theo quý và 1,5 đpt theo năm tại 44,6%. Một số dự án cũng chủ động nâng cấp, sửa chữa các phòng để sẵn sàng đón khách trở lại.

Nhà phố và biệt thự Thị trường Hồ Chí Minh

Trong Q2/2022, thị trường nhà phố/ biệt thự TP.HCM ghi nhận 326 căn chào bán mới, tăng 16,4% theo quý và 236,1% theo năm. Nguồn cung mới được thúc đẩy nhờ các đợt mở bán mới tại các khu đô thị tại TP.Thủ Đức như The Rivus, The Global City, Van Phuc City. Nhà phố chiếm 41% tổng nguồn cung mới trong khi tỷ trọng của biệt thự là 59%. Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới của nhà phố thương mại trong 6 tháng đầu năm 2022.

Tính đến hết Q2/2022, thị trường đạt tỷ lệ bán tích lũy là 97,2%, duy trì ổn định so với Q2/2021. Với động lực từ mức giá kỷ lục của nguồn cung mới tại TP. Thủ Đức, giá sơ cấp trung bình tăng 17,6% theo quý và 48,1% theo năm lên 6.913 USD/m² đất. Cụ thể, mức giá chào bán sơ cấp trung bình là 6.271 USD/m² đất đối với nhà phố (tăng 12,2% theo quý và 72,8% theo năm), 8.064 USD/m² đất đối với biệt thự (tăng 42,9% theo quý và 88,6% theo năm), và 6.405 USD/m² đất cho nhà phố thương mại (không đổi theo quý và tăng 5,0% theo năm).

Khu Đông và Nam dự kiến sẽ chào đón thêm nhiều nguồn cung mới, đặc biệt là các giai đoạn phát triển tiếp theo của các khu đô thị hiện hữu. Bên cạnh những tín hiệu tích cực trong giai đoạn đầu năm, thị trường đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn trước mắt bao gồm (1) vấn đề cấp phép, (2) các thay đổi trong quy định pháp luật và chính sách thắt chặt tín dụng, (3) chi phí tăng và (4) việc mất cân đối cung cầu. Những

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

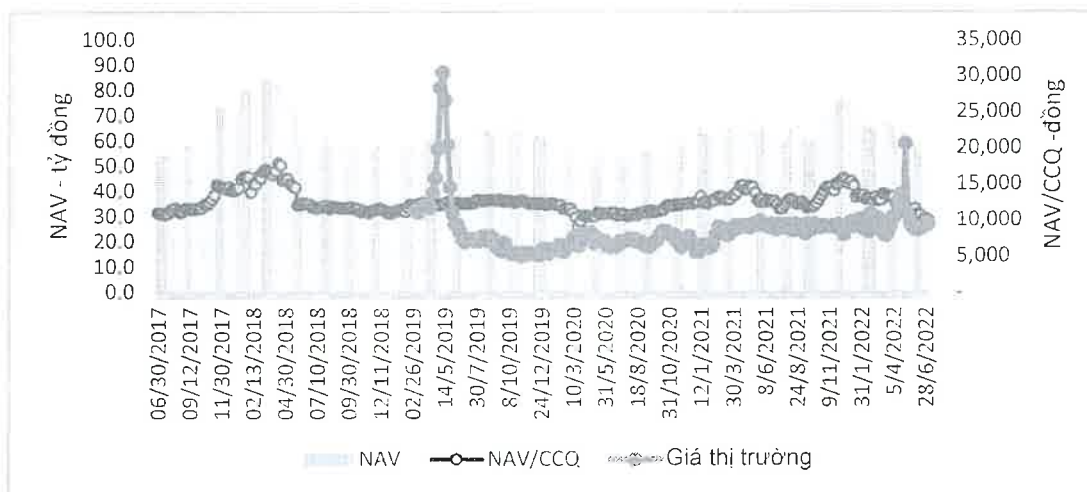
thách thức này sẽ buộc cả chủ đầu tư và người mua phải theo dõi chặt chẽ các chuyển động của kinh tế vĩ mô và tự hoạch định giải pháp tối ưu cho mình.

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	-1345.06%	-1427.25%	-4862.32%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-20.60%	-18.58%	0.16%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-20.60%	-18.58%	0.16%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-20.60%	-6.62%	0.03%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-32.63%	-15.89%	-16.81%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-16.99%	-23.75%	-6.20%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2022 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	50.082.514.355	63.078.011.834	-20,60%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.016,50	12.615,60	-20,60%

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	418	285,100	5.70%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Từ 5.000 đến 10.000	22	156,300	3.13%
Từ 10.000 đến 500.000	15	318,050	6.36%
Trên 500.000	1	4,240,550	84.81%
	456	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

Bà Phạm Diệu Linh

Chủ tịch

Bà Linh tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có am hiểu sâu sắc trong lĩnh vực tư vấn phát hành trái phiếu.

Với hơn 10 năm làm việc trong mảng thị trường nợ tại Techcombank và TCBS, bà đã tham gia điều phối nhiều giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu quy mô lớn và làm việc với các công ty hàng đầu trong các lĩnh vực như bất động sản, sản xuất, ngân hàng, khai thác khoáng sản v.v.

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).

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022



Phí Tuấn Thành
Phó Tổng Giám đốc