

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

BÁO CÁO QUÝ III/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 - 13

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.

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 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 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.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 30 tháng 09 năm 2020
Danh mục chứng khoán cơ cấu	37.763.496.760	52.886.213.450,0 0	48.850.622.170
Tiền gửi ngân hàng	13.444.027.530	6.375.838.643,00	3.749.867.677
Các khoản tương đương tiền	6.500.000.000	-	2.900.000.000
Tài sản khác	161.903.297	219.353.295,00	254.953.780
	57,869,427,587	59.481.405.388	55.755.443.627

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2022, 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 30/06/2021 đến 30/09/2021	Từ 30/06/2021 đến 30/09/2021	Từ 30/06/2020 đến 30/09/2020
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	4.944.286.088	163.985.562	277.927.109
1. Cổ tức được nhận			
2. Lãi trái phiếu được nhận	179.374.809	167.904.816	247.605.807
3. Lãi tiền gửi	67.365.823	1.539.924	30.325.412
4. Thu nhập bán chứng khoán	4.697.545.456	(5.459.178)	(4.110)
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	355.367.076	337.965.334	315.624.522
1. Phí quản lý quỹ	195.921.550	230.112.652	205.785.919

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.149.276	32.244.772	32.051.411
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	22.453.001	22.180.820	22.120.217
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	104.843.249	53.427.090	55.666.975
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	4.588.919.012	(173.979.772)	(37.697.413)
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện			
I. Thu nhập	2.387.771.758	2.601.089.498	2.646.157.521
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	2.387.771.758	2.601.089.498	2.646.157.521
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			-
II. Chi phí	9.339.044.684	6.270.625.610	164.796.280
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	9.339.044.684	6.270.625.610	164.796.280
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(6.951.272.926)	(3.669.536.112)	2.481.361.241

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 2022	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Ngày 30 tháng 09 năm 2020
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	47.720.160.441	59.234.495.950	55.626.679.715
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)	9.544,03	11.846,89	11.125,33
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.855,31	12.872,66	11.312,26
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	9.544,03	11.571,25	10.546,01
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	11.847	10.300	5.300

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	10.855	11.550	6.600
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.544	9.700	5.200
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-19,44%	6,49%	-11,69%
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)	45,62%	-39,03%	-7,73%
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 (%)	2,72%	2,22%	2,31%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	130,77%	0,00%	16,47%

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	-19,44%	-19,44%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-24,24%	-8,84%
5 năm đến thời điểm báo cáo	18,44%	-4,00%
Từ khi thành lập	-4,56%	-0,93%
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 2022</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2020</i>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	-19,44%	6,49%	-11,69%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 30/09/2022 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -19,44 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2021.

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, công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương,

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 (*)*

Thị trường nhà ở Hà Nội quý III/2022:

Theo số liệu của CBRE, trong quý III/2022, chỉ có các sản phẩm từ phân khúc cao cấp và trung cấp mở bán tại thị trường Hà Nội, với số lượng sản phẩm cao cấp chiếm 67%.

Theo báo cáo “Tiêu điểm thị trường bất động sản TP Hà Nội quý III/2022” vừa được Công ty TNHH CBRE Việt Nam công bố sáng 12/10, trong 9 tháng năm 2022, thị trường bất động sản Hà Nội ghi nhận 11.805 căn hộ mở bán mới. Số lượng này tăng 3% so với cùng kỳ năm 2021, song vẫn thấp hơn đáng kể so với giai đoạn trước dịch Covid-19.

Riêng quý III/2022, toàn TP Hà Nội ghi nhận 3.640 căn mở bán mới (tăng 5% theo năm), trong đó 59% sản phẩm mở bán mới trong quý đến từ khu vực phía Tây, tiếp theo là khu phía Nam đóng góp 19% tổng nguồn cung mới.

Thời gian qua, việc hạn chế tín dụng, mặt bằng lãi suất tăng cùng với các vấn đề về cấp phép tiếp diễn, trong bối cảnh thị trường quốc tế và khu vực có nhiều biến động, các chủ đầu tư bất động sản cũng thận trọng hơn khi mở bán các sản phẩm mới.

Xét theo phân khúc các loại hình căn hộ, trong 9 tháng năm 2022, thị trường bất động sản Hà Nội tiếp tục chứng kiến sự chuyển dịch của căn hộ bán mới lên phân khúc cao cấp. Trong đó, riêng quý III chỉ có các sản phẩm từ phân khúc cao cấp và trung cấp mở bán, với số lượng sản phẩm cao cấp chiếm 67%.

Về giá bán, giá căn hộ trên thị trường sơ cấp trung bình trong quý III/2022 ghi nhận ở mức 1.896 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), cao hơn 23% so với mức giá trung bình của các dự án mở bán cùng kỳ năm trước, chủ yếu do phân khúc cao cấp chiếm tỷ trọng cao hơn trong tổng nguồn cung đang chào bán trên thị trường.

Trong khi đó, giá bán ở thị trường thứ cấp trung bình tại Hà Nội ghi nhận ở mức 1.341 USD/m², cao hơn 14% so với cùng kỳ năm trước (trong đó, các quận trung tâm Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa, Tây Hồ, ghi nhận mức tăng 8-16% theo năm).

Đây là quý thứ ba liên tiếp thị trường căn hộ thứ cấp ghi nhận mức tăng giá theo năm từ 9% trở lên, cao hơn giai đoạn trước dịch Covid-19 (khi các biến động giá thường chỉ ở ngưỡng 2-4% theo năm).

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Với diễn biến thị trường hiện nay, nguồn cung căn hộ mở bán mới trong năm 2022 dự kiến sẽ đạt khoảng 18.000-20.000 căn tại Hà Nội, thấp hơn so với mức dự báo trước đây của CBRE (khoảng 26.000-28.000 căn). Lý do là bởi một số dự án phải lùi thời gian triển khai sang năm 2023 và các năm sau.

Đối với phân khúc nhà liền thổ, trong quý III, thị trường Hà Nội có 4.918 căn từ 10 dự án được ghi nhận mở bán mới, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Ocean Park 2 - The Empire.

Các sản phẩm mở bán mới phần lớn thuộc các dự án có định vị cao cấp và được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn như Vinhomes và Bitexco, do đó có mức giá trung bình tương đối cao, rơi vào khoảng 8.462 USD/m² đất, tương đương mức tăng 36% so với cùng kỳ năm ngoái.

Giá bán thứ cấp quý III tiếp tục đà tăng với mức tăng 18 - 25% so với cùng kỳ năm trước, tùy thuộc vào loại hình và khu vực.

Dự kiến trong năm 2022, tổng nguồn cung nhà ở gắn liền với đất mở bán mới dự kiến đạt gần 11.000 căn, cao gấp hai đến ba lần mức mở bán mới điển hình trong giai đoạn từ 2017 đến 2021.

Sau hai quý ghi nhận nguồn cung lớn từ Vinhomes Ocean Park 2, thị trường quý IV năm nay sẽ tiếp tục đón nhận nguồn cung mới từ dự án Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown Đại An thuộc tỉnh Hưng Yên giáp Hà Nội về phía Tây Nam, cũng được phát triển bởi Vinhomes.

Thách thức về kinh tế vĩ mô hiện tại bao gồm các điều kiện vay chặt hơn và lãi suất cao sẽ gia tăng áp lực lên nguồn cung mới trong thời gian tới, đặc biệt khi giá bất động sản đã trải qua một giai đoạn tăng trưởng cao trong vài năm trở lại đây.

Về thị trường văn phòng ở Hà Nội, tổng nguồn cung văn phòng tính đến cuối quý III đạt 1.623 triệu m², với diện tích dự án hạng A chiếm 37% tổng nguồn cung của thành phố. Do nguồn cung mới trong 9 tháng đầu năm tương đối hạn chế, và không có nhiều dự án có sẵn mặt bằng cho thuê, tỷ lệ hấp thụ rỗng của thị trường Hà Nội chỉ đạt được hơn 27.000m² trong 9 tháng này. Dự kiến khi có thêm nguồn cung mới, tỷ lệ hấp thụ rỗng sẽ được cải thiện.

Về thị trường bán lẻ, trong quý III/2022, thị trường Hà Nội không ghi nhận nguồn cung mới. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê lũy kế 9 tháng đầu năm 2022 giữ nguyên ở mức 1.064.739 m².

Giá thuê tại thời điểm quý III/2022 ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm Hà Nội tiếp tục có mức tăng trưởng đáng kể. Cụ thể, tại khu vực trung tâm, giá chào thuê mặt bằng ở tầng một (không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ) đạt 144 USD/m²/tháng, tăng 9,0% theo quý và 39,5% theo năm. Đây là mức giá thuê cao nhất ghi nhận được từ trước tới nay ở khu vực trung tâm. Đối với các mặt bằng ngoài trung tâm, giá thuê tiếp tục trên đà phục hồi, đạt 27 USD/m²/tháng, tăng 6,9% theo quý và tăng 14 % theo năm.

Thị trường bán lẻ Hà Nội trong quý này chứng kiến sự chào sân của nhiều thương hiệu quốc tế thuộc phân khúc hạng sang, bao gồm Breitling, Marc Jacobs và Berluti,...

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Dự kiến vào cuối năm 2022, Hà Nội kỳ vọng sẽ có thêm 19.000m² sàn bán lẻ từ hai dự án The Zei (quận Từ Liêm) và Hinode City (quận Hai Bà Trưng), và sẽ có hơn 300.000 m² từ nhiều dự án trung tâm thương mại lớn khác đến năm 2024.

Phần lớn các dự án này tập trung tại khu vực ngoài trung tâm. Trong đó, hai dự án có quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Hoàng Mai dự kiến đi vào hoạt động giai đoạn 2023 – 2024 sẽ cung cấp cho thị trường tổng diện tích hơn 150.000m².

(Theo MekongAsean - <https://baomoi.com/thi-truong-ban-le-ha-noi-quy-iii-2022-chung-kien-su-chao-san-cua-nhieu-thuong-hieu-quoc-te-phan-khuc-hang-sang/r/43976841.epi>)

Thị trường nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh quý III/2022:

Cơ cấu căn hộ tại TP.HCM vẫn lệch pha khi tỷ trọng căn hộ trung cấp chiếm 75% giỏ hàng, các phân khúc khác lần lượt là bình dân 16%, hạng sang 7%, cao cấp 1% và siêu sang 1%.

Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực phía Đông với 76% nhờ vào các dự án cơ sở hạ tầng đang hoàn thiện.

Giá bán căn hộ sơ cấp trung bình trong quý 3/2022 vẫn tăng 1% theo quý, đạt khoảng 2.799 USD trên mỗi m² (tương đương 66,7 triệu đồng/m²).

Theo ước tính của Cushman & Wakefield Việt Nam, có khoảng 4.100 căn hộ mới sẽ được chào bán ra thị trường vào cuối năm nay và khu Đông, khu Nam sẽ dẫn đầu thị trường.

Để kích cầu thị trường, các chủ đầu tư cung cấp lịch trình thanh toán linh hoạt hơn cho người mua tại thời điểm tín dụng bị giới hạn và cung cấp đa dạng các chương trình ưu đãi, chiết khấu...

Về phía người mua ưa chuộng các sản phẩm thiên hướng chăm sóc sức khỏe và các dự án có lịch thanh toán linh hoạt.

Đối với phân khúc nhà liền thổ, Cushman & Wakefield Việt Nam ghi nhận trong quý 3/2022 chỉ có 272 căn bán được, phần lớn là do chính sách kiểm soát tín dụng khiến người mua đắn đo hơn khi đưa ra quyết định.

Trong khi nguồn cung mới đạt 450 căn, được chào bán từ 6 dự án, gấp đôi so với quý trước và gấp 4 lần so với cùng kỳ năm trước. TP. Thủ Đức vẫn là khu vực dẫn đầu về nguồn cung mới với 86%. Khu Tây và khu Nam của TP.HCM chiếm 14% còn lại.

Giá bán nhà liền thổ sơ cấp tăng tới 30% theo quý và gần gấp đôi theo năm, đạt mức giá trung bình 12.300 USD trên mỗi m² đất (tương đương 293 triệu đồng/m²), do các dự án cao cấp được mở bán và nguồn cung hạn chế.

Các chủ đầu tư hiện đang tận dụng sự kiện bán hàng và văn phòng bán hàng của mình để thu hút nhiều khách hàng hơn và đưa ra các chính sách bán hàng hấp dẫn nhằm tăng doanh số bán hàng.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Cushman & Wakefield Việt Nam ước tính tổng nguồn cung nhà liền thổ TP.HCM trong tương lai sẽ đạt 9.500 căn, chủ yếu được ghi nhận ở khu Đông và khu Tây.

(Theo VnEconomy -

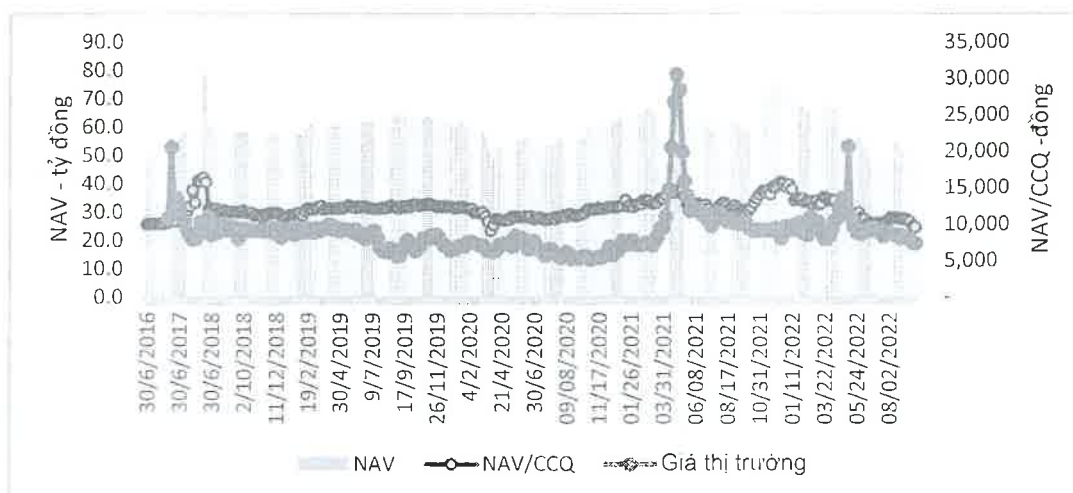
<https://vneconomy.vn/autonews/quy-3-2022-nha-dat-ngam-don-siet-tin-dung.htm>)

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	45,62%	-18,08%	-12,47%	42,30%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-19,44%	-24,24%	-18,44%	-4,56%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-19,44%	-24,24%	-18,44%	-4,56%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	-19,44%	-8,84%	-4,00%	-0,93%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-28,59%	-27,25%	-7,48%	5,73%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-29,13%	0,00%	-21,23%	-27,00%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 09 năm 2022 của Quỹ:



Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2022	Ngày 30 tháng 09 năm 2021	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	47.720.160.441	59.234.495.950	-19,44%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	9.544,03	11.846,89	-19,44%

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	404	285.700	5,71%
Từ 5.000 đến 10.000	20	143.900	2,88%
Từ 10.000 đến 500.000	16	329.850	6,60%
Trên 500.000	1	4.240.550	84,81%
	441	5.000.000.00	100,00%

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Bất động sản năm 2022 dự báo có nhiều chuyển biến tích cực

Bước sang năm 2022, thị trường BĐS được dự báo có nhiều chuyển biến tích cực trong bối cảnh các chính sách vĩ mô, tài chính được điều chỉnh linh hoạt, kiểm soát tín dụng tốt... góp phần thúc đẩy, tạo lực kéo để thị trường BĐS phát triển bền vững trong năm 2022. Thị trường BĐS nhà ở được kỳ vọng sẽ phục hồi từ năm nay và có sự chuyển động tăng nhờ một số yếu tố. Tác động tích cực là nguồn cầu được thúc đẩy mạnh nhờ thị trường phục hồi trên diện rộng trong năm. Cùng với đó, lãi suất vay mua nhà thấp sẽ giúp củng cố quyết định mua nhà. Đặc biệt, nguồn cung mới sẽ hồi phục nhờ nới lỏng pháp lý.

Theo Tổng giám đốc Colliers Việt Nam David Jackson, thị trường mua bán và sáp nhập (M&A) BĐS năm 2022 nhiều khả năng sôi động. Dịch Covid-19 làm cho hàng loạt doanh nghiệp chịu tổn thất, không còn đủ khả năng phát triển các dự án đang dở, phải bán lại cho các đơn vị có tiềm lực tài chính tốt hơn. Trong khi đó, các doanh nghiệp ở thế “đại gia” dự kiến có xu hướng rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án trong bối cảnh quỹ đất ngày càng hạn chế hơn thông qua các hoạt động M&A. Những tập đoàn BĐS quy mô lớn năm nay vẫn “khát” quỹ đất nên sẽ tiếp tục xu hướng săn dự án đang dở để nhanh chóng có hàng hóa mới đưa ra thị trường. M&A BĐS năm 2022 sôi động cũng giúp cho nguồn cung tăng và thanh khoản có cơ hội được cải thiện so với năm 2021. Các doanh nghiệp nội địa có khả năng tiếp tục giữ vai trò chủ lực trong hoạt động M&A BĐS nhờ am hiểu thị trường trong nước hơn so với khối ngoại. Thị trường vệ tinh của các đô thị lớn hay các tỉnh thành mới nổi về phát triển kinh tế có thể hút nhiều thương vụ M&A, trong bối cảnh cuộc đua về vùng ven của các đại gia địa ốc đã sẵn đà tăng nhiệt vài năm gần đây.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

TS. Trần Kim Chung, Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM) nhận định, mặc dù phải đối diện với dịch Covid-19, Việt Nam hiện vẫn rất thuận lợi trong mọi mặt. Việc thi hành chính sách thay đổi toàn diện rất tốt cho nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng. BĐS sẽ thuận lợi do 2021 là năm đầu của kế hoạch với hàng loạt dự án hạ tầng có tính chất thúc đẩy lớn đối với thị trường này.

Những yếu tố tạo xung lực phát triển mạnh nhất đến thị trường BĐS cuối năm 2021 và 2022 là việc nới lỏng trong chính sách dân được gỡ bỏ; sức chịu đựng và khả năng phục hồi nền kinh tế trong bối cảnh dịch, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và lãi suất giảm. Do đó, đây sẽ là các động lực quan trọng để đưa BĐS chuyển động nhanh, trở thành điểm sáng của năm 2022, đặc biệt khi có nhiều chính sách tích cực để giải ngân cho các dự án cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh.

Nhiều nhà đầu tư có chung quan điểm, chưa bao giờ thông tin quy hoạch lại được công bố với quy mô rộng như hiện nay, từ hệ thống cao tốc miền Tây đến quy hoạch sân bay, thành phố vệ tinh, đường ven biển, nâng cấp các đô thị... Cả nước giống như một “đại dự án” triển khai với quy hoạch đồng bộ. Những yếu tố này đang tiếp sức thúc đẩy thanh khoản trên thị trường BĐS, đặc biệt ở phân khúc đất nền.

Theo Tổng giám đốc Công ty Việt An Hòa Trần Khánh Quang, năm 2022, thị trường BĐS nhiều khả năng thiết lập mặt bằng giá mới cao hơn năm 2021 do tác động vết dầu loang từ kết quả phiên đấu giá 4 lô đất Thủ Thiêm. Ngoài ra, tác động nặng nề của đợt dịch thứ tư cũng làm cho nhà đầu tư chuyển dòng tiền vào nhóm tài sản nhà, đất và các loại hình BĐS gắn với đất để tìm kênh trú ẩn an toàn trong năm tới. Sau giai đoạn thị trường BĐS “đứng hình” vì phong tỏa, nhờ nỗ lực phủ vaccine nhanh ở các tỉnh thành cùng chiến lược mở cửa nền kinh tế sống chung với virus, tần suất hoạt động của nhà đầu tư BĐS rộng hơn. Do đó, trong năm 2022 BĐS vùng ven có thể được mua bán nhiều hơn. Cũng trong năm 2022, hoạt động đấu giá đất ở Thủ Thiêm vẫn tiếp tục diễn ra do còn nhiều lô đất sẽ tiến hành đấu giá các đợt sau, trở thành tâm điểm hút sự quan tâm của giới đầu tư và nhiều khả năng ảnh hưởng lớn đến mặt bằng giá BĐS toàn thành phố Hồ Chí Minh và vùng ven theo hướng đi lên.

Các chuyên gia đã đưa ra 3 kịch bản về xu thế chuyển động thị trường trong năm 2022. Kịch bản thứ nhất kỳ vọng giá BĐS tăng từ cuối năm 2021 và đạt đỉnh vào đầu năm 2022. Dự báo này dựa trên yếu tố nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam và các thông tin phát triển kinh tế như Việt Nam ký kết hiệp định thương mại tự do, nới lỏng tiền tệ làm cho lạm phát có xu hướng tăng, nguồn vốn đổ về BĐS. Khi đó, thị trường BĐS sẽ có cơ hội đạt đỉnh, nhất là khi dịch Covid-19 được đẩy lùi và nền kinh tế trở lại bình thường. Kịch bản thứ hai là giá BĐS có xu hướng tăng mạnh nhưng chỉ ở một số khu vực như thành phố Hồ Chí Minh và vùng lân cận như Đồng Nai, Long An, Bình Dương. Về tổng thể, giá trên thị trường cả nước giảm nhẹ nếu dịch bệnh vẫn hoành hành. Kịch bản xấu nhất là thị trường BĐS có thể rơi về vùng đáy nếu dịch Covid-19 chưa được kiểm soát và số lượng vắc-xin tiêm cho người dân chưa đủ để tạo miễn dịch cộng đồng, gây khó khăn cho thị trường BĐS nói riêng cũng như nền kinh tế nói chung. Khi đó, giá nhà đất có nguy cơ về vùng đáy và nằm “bất động”.

(Theo Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính -

https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcste/pages_rll/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM222593)

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

6. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về Ban Đại diện Quỹ

Bà Phạm Diệu Linh 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.

Chủ tịch 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 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)

Thành viên

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

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

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 10 năm 2022



Phí Tuấn Thành
Phó Tổng Giám đốc