

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

**BÁO CÁO QUÝ II/2020**



# 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 - 14

# 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 dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
  - Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
  - Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
  - Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;
  - 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.
- Trong kỳ Quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, 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:**



# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2019 của Quý ngày 28/04/2020 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quý như sau:

- **Bổ sung Điều 23.2 về thể thức họp Đại hội Nhà Đầu tư như sau:**

Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Đại hội Nhà Đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách thông qua lấy ý kiến bằng văn bản, hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử (evoting) hoặc các hình thức điện tử khác. Riêng đối với Đại hội Nhà Đầu tư thường niên không tổ chức thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Trường hợp cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư được tổ chức đồng thời ở nhiều địa điểm khác nhau thì địa điểm họp Đại hội Nhà Đầu tư được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp.

Nhà Đầu Tư được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại Hội Nhà Đầu Tư trong trường hợp sau đây:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

- **Bổ sung Điều 24.3 như sau:**

Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.

### 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 2019 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2020/04/29/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2019/>

# 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 2020	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 03 năm 2018
Danh mục chứng khoán cơ cấu	38.533.538.210	48.815.325.350	86.480.309.300
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	11.210.627.968	10.197.055.602	3.979.641.160
Tài sản khác	216.325.689	1.970.901.892	128.046.925
	<b>49.960.491.867</b>	<b>60.983.282.844</b>	<b>90.587.997.385</b>

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/03/2020, 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 31/03/2020 đến 30/06/2020	Từ 31/03/2019 đến 30/06/2019	Từ 31/03/2018 đến 30/06/2018
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	461.771.999	427.246.351	9.955.238.095
1. Cổ tức được nhận	237.458.023	133.747.972	60.026.589
2. Lãi trái phiếu được nhận	149.395.705	154.340.576	104.836.390
3. Lãi tiền gửi	87.012.030	139.157.803	79.433.431
4. Thu nhập bán chứng khoán	(12.093.759)		9.710.941.685
5. Thu nhập khác			
II. Chi phí	312.183.484	336.844.757	2.369.535.733
1. Phí quản lý quỹ	200.879.741	229.258.131	265.228.032
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	31.979.686	32.218.203	60.399.237
3. Chi phí họp, đại hội			
4. Chi phí kiểm toán	21.879.780	21.939.724	27.364.377
5. Chi phí tư vấn định giá			
6. Phí và chi phí khác	57.444.277	53.428.699	2.016.544.087
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	149.588.515	90.401.594	7.585.702.362
<b>B/ Xác định kết quả chưa thực hiện</b>			
I. Thu nhập	5.148.004.337	723.829.186	
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	5.148.004.337	723.829.186	
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ			
II. Chi phí	1.452.909.168	72.883.636	20.194.570.627
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	1.452.909.168	72.883.636	20.194.570.627
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		-	
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	3.695.095.169	650.945.550	(20.194.570.627)

#### 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 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019	Ngày 30 tháng 06 năm 2018
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	53.183.015.887	61.509.912.013	59.044.758.193
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)	10.636,60	12.301,98	11.808,95
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.994,92	12.532	17.869
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.469,01	12.089	11.809
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	7.650	8.000	8.400
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	8.340	9.900	11.950
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.420	8.000	7.910
Tổng tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ	-13,54%	4,18%	7,24%
- 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)	8,08%	-95,71%	2363,90%
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	20%
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	Chưa phân phối	Chưa phân phối	2.000,00
Ngày chốt quyền	Chưa phân phối	Chưa phân phối	21/05/2018
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	2,32%	2,20%	13,24%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	24,61%	0,00%	210,59%

#### 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	-13,54%	-13,54%
3 năm đến thời điểm báo cáo	-3,40%	-1,15%
Từ khi thành lập	6,37%	1,55%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

#### Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019	Ngày 30 tháng 06 năm 2018
Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ / năm	-13,54%	4,18%	7,24%

# 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 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 30/06/2020 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -13,54 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2019.

#### 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, 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 (\*)

(\*) Tổng hợp từ báo cáo CBRE Công Bố Tiêu Điểm Thị Trường Bất Động Sản Quý 2 2020 – Thị Trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh do CBRE Việt Nam công bố.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Trong bối cảnh dịch COVID-19 bùng phát đang ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu, cùng với xung đột thương mại Mỹ - Trung, và các căng thẳng địa chính trị khác, nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Trong nửa đầu năm 2020, tăng trưởng GDP 6 tháng của Việt Nam được ghi nhận ở mức 1,81% so với cùng kỳ, tốc độ tăng trưởng chậm nhất trong vòng 10 năm trở lại đây. CPI 6 tháng đầu năm 2020 tăng 4,19%, cao hơn so với kỳ vọng của Quốc hội.

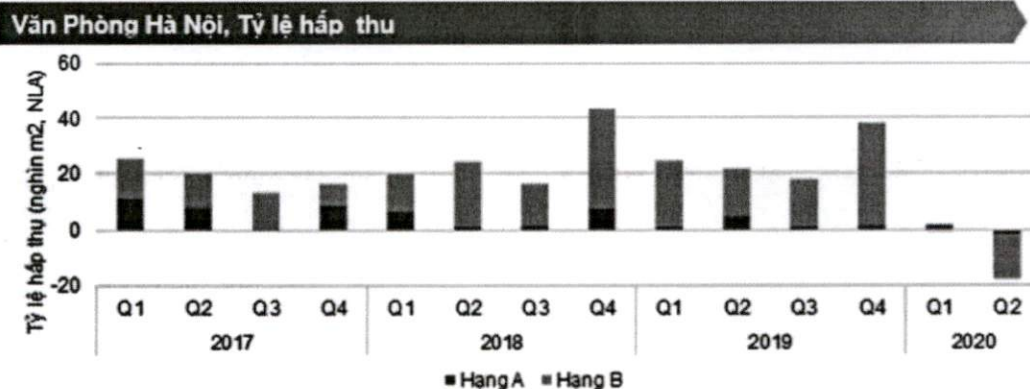
Trong 6 tháng đầu năm 2020, xuất khẩu của Việt Nam được ghi nhận ở mức 121,2 tỷ USD, giảm 1,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong giai đoạn này, Mỹ là đối tác xuất khẩu lớn nhất, chiếm 30,3 tỷ USD, tăng 10,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Với sự tăng trưởng đáng kể trong mặt hàng điện thoại và linh kiện (tăng 127,9% so với cùng kỳ), Trung Quốc là đối tác xuất khẩu lớn thứ hai với 19,5 tỷ USD, tăng 17,4% so với cùng kỳ. Tổng mức nhập khẩu của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm ở mức 117,2 tỷ USD, giảm 3% so với cùng kỳ năm ngoái. Trung Quốc tiếp tục là đối tác nhập khẩu hàng hóa lớn của Việt Nam, với 34,8 tỷ USD, giảm 2,2% so với cùng kỳ năm ngoái.

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã đăng ký vào Việt Nam trong 5 tháng đầu năm 2020 đạt 13,9 tỷ USD, giảm 17,0% theo năm. Trong giai đoạn này, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo vượt qua ngành sản xuất và phân phối điện, khí, nước và điều hòa không khí để trở thành ngành hấp dẫn đầu tư nước ngoài nhất, với khoảng 6,9 tỷ USD, chiếm 49,6% tổng vốn FDI đăng ký.

Với các hạn chế đi lại và quy định kiểm dịch do sự bùng phát của COVID-19, ngành du lịch Việt Nam trong sáu tháng đầu năm tiếp tục bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Khách quốc tế đến Việt Nam trong giai đoạn quý 2 2020 chủ yếu là các chuyên gia và kỹ thuật viên nước ngoài làm việc trong các dự án tại Việt Nam. Trong 6 tháng đầu năm 2020, Việt Nam đã đón 3,74 triệu lượt khách du lịch quốc tế, giảm 55,8% so với cùng kỳ năm ngoái.

### Văn phòng

Trong Quý 2 năm 2020, Việt Nam đã thành công trong việc kiểm soát đại dịch COVID-19 và các hoạt động kinh doanh đã trở lại bình thường. Thị trường văn phòng Hà Nội chứng kiến ảnh hưởng từ COVID-19, khi một số khách thuê bắt đầu thu hẹp diện tích văn phòng. Tổng mức hấp thụ của văn phòng Hà Nội trong Quý 2 2020 là khoảng -17.000m<sup>2</sup>, trong đó chủ yếu là văn phòng Hạng B, với -15.000m<sup>2</sup> giảm.



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 2 2020.

Do sự thu hẹp của khách thuê, tỷ lệ trống của cả hai Hạng đã tăng trong Quý 2 2020. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A tăng 0,4 điểm phần trăm so với quý trước, lên mức 7,6%, trong khi tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B tăng 1,7 điểm phần trăm so với quý trước, lên mức 11,0% tại thời điểm cuối Quý 2 2020.

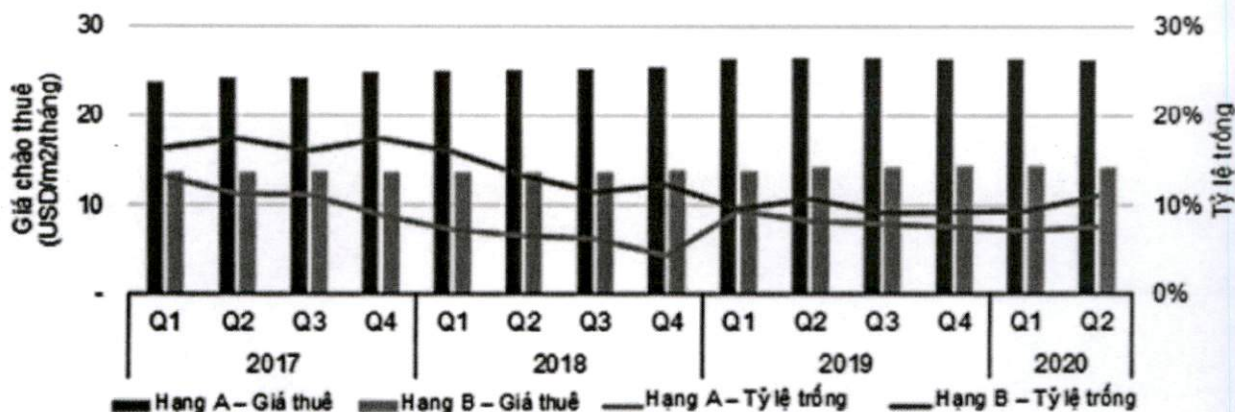


# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá thuê của cả văn phòng Hạng A và Hạng B gần như không thay đổi nhiều so với quý trước. Đến cuối Quý 2 2020, giá thuê trung bình của văn phòng Hạng A là 26,2 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,2% theo quý và 0,9% theo năm. Giá thuê trung bình của văn phòng Hạng B ở mức 14,2USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,9% theo quý và 0,4% theo năm.

### Văn phòng Hà Nội, diễn biến thị trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 2 2020.

Giá thuê không bao gồm Thuế GTGT và Phí dịch vụ

Tổng nguồn cung của văn phòng Hà Nội trong Quý 2 2020 vẫn duy trì ở mức 1.380.000 m<sup>2</sup> NLA do không có thêm dự án mới đi vào hoạt động. Nửa cuối năm 2020 dự kiến sẽ đón thêm các dự án lớn với tổng diện tích mới đạt 160.000 m<sup>2</sup>.

Trong nửa cuối năm 2020, do ảnh hưởng của COVID-19 và nguồn cung mới lớn, tỷ lệ trống của văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ tăng lên mức 15 - 20% ở cả hai Hạng. Sự thay đổi về giá thuê dự kiến sẽ khác nhau giữa các tòa văn phòng, do các chủ nhà cạnh tranh để thu hút khách thuê.

Đại dịch COVID-19 đã để lại những ảnh hưởng lâu dài lên thị trường văn phòng. Theo khảo sát của CBRE trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, các chiến lược được áp dụng nhiều nhất để phục hồi và duy trì sau đại dịch và trong dài hạn bao gồm áp dụng làm việc linh hoạt và các công nghệ hỗ trợ. Đối với chủ nhà, các tòa nhà với các tính năng Xanh/WELL sẽ hấp dẫn hơn đối với khách thuê.

### Chung cư:

Trong sáu tháng đầu năm 2020, thị trường Hà Nội ghi nhận 7.200 căn mở bán mới, giảm 65% theo năm; trong đó, Q2 2020 ghi nhận 5.600 căn mở bán. Mặc dù, lượng nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2020, giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước do những gián đoạn của dịch Covid-19, lượng căn mở bán trong quý 2 gấp hơn 3 lần so với quý trước cho thấy sự phục hồi của các hoạt động bán hàng. Theo phân khúc, 88% số căn mở bán mới đến từ phân khúc trung cấp, phần còn lại là các sản phẩm cao cấp.

Doanh số bán hàng tương đối khả quan trong Q2 2020, với trên 50% nguồn cung mở bán mới được tiêu thụ. Trong Q2 2020, có tổng cộng 5.100 căn bán được, gấp hơn hai lần lượng căn tiêu thụ ghi nhận ở quý trước. Doanh số bán hàng tăng trở lại trong Q2 cho thấy hoạt động bán hàng tích cực sau giai đoạn kết thúc giãn cách xã hội. Sự đa dạng hóa các kênh bán hàng (kết hợp các kênh bán hàng trực tuyến và các kênh tiếp thị trực tiếp qua các sự kiện bán hàng,...) đã giúp doanh số bán hàng tăng lên trong quý này. Người mua nhà trong nước là đối tượng được các chủ đầu tư tập trung trong giai đoạn nửa đầu



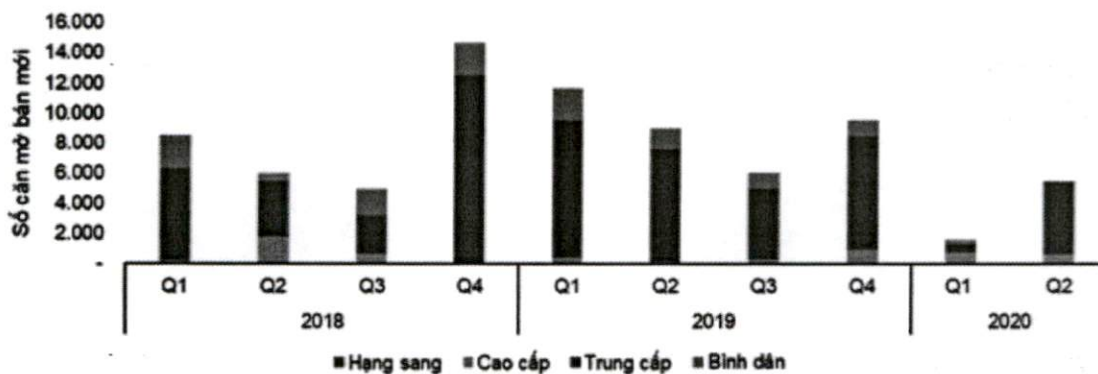
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

năm, khi việc bán nhà cho người mua nước ngoài bị gián đoạn do các đường bay thương mại quốc tế chưa mở lại.

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Q2 2020 được ghi nhận trung bình ở mức 1.379USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT), tăng 3% theo năm. Do các sản phẩm chung cư trung cấp tại các dự án khu đô thị mới có mức giá chào bán cao hơn theo thời gian, do cơ sở hạ tầng, cảnh quan và tiện ích hoàn thiện hơn, phân khúc này khi nhận mức tăng giá 4% theo năm – mức tăng theo năm cao nhất trong các phân khúc.

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



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q2 2020

Trong năm 2020, nguồn cung chào bán mới dự kiến nằm trong khoảng từ 18.000 – 20.000 căn. Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cho rằng "Lượng mở bán mới chậm lại trong năm nay sẽ cho phép doanh số bán bắt kịp nhanh hơn với lượng chào bán mới – vốn thường ở mức cao trong vòng 5 năm trở lại đây". Số căn bán được trong năm nay dự kiến đạt khoảng 15.000 – 17.000 căn do lượng tiêu thụ khiêm tốn trong nửa đầu năm 2020.

Giá bán sơ cấp dự kiến sẽ không thay đổi nhiều trong nửa cuối năm 2020 do nguồn cung mới vẫn tập trung ở phân khúc trung cấp và mức độ cạnh tranh cao ở phân khúc này sẽ khiến giá bán khó tăng cao.

### Bán lẻ

Sau khi giãn cách xã hội kết thúc vào ngày 23 tháng 4, các doanh nghiệp đã dần quay lại trạng thái làm việc bình thường. Các trung tâm mua sắm cũng đã hoạt động trở lại, tuy nhiên thời gian mở cửa còn hạn chế tại một số dự án. Cả Chủ nhà và Khách thuê vẫn đang rất thận trọng trong hoạt động kinh doanh, các biện pháp quản lý vệ sinh và an toàn vẫn được áp dụng triệt để dù tình hình kiểm soát dịch bệnh tương đối khả quan.

Về nguồn cung, thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động trong sáu tháng đầu năm 2020. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê không đổi ở mức hơn một triệu m<sup>2</sup>, NLA (diện tích thực cho thuê).

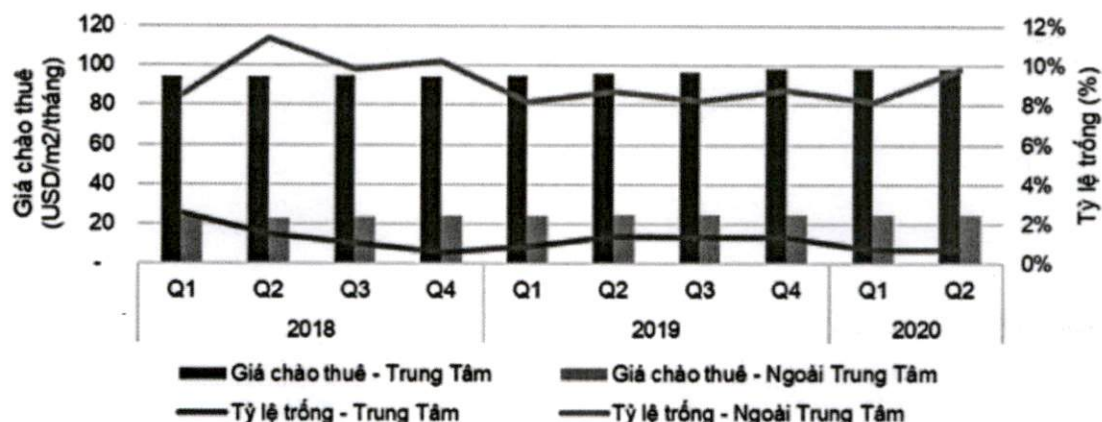
Diễn biến thị trường trong Quý 2/2020 phản ánh một số thay đổi về giá chào thuê và tỷ lệ trống do sự ảnh hưởng từ dịch bệnh. Giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một tại khu vực Trung tâm ghi nhận tăng 2,5% so với cùng kỳ và không thay đổi theo quý, đạt USD 98,1/m<sup>2</sup>/tháng. Với lợi thế về vị trí và nguồn cung mới hạn chế, khu vực Trung tâm ghi nhận kết quả hoạt động lạc quan hơn so với các cụm bán lẻ khác. Tỷ lệ trống tiếp tục ở mức thấp dưới 1%, giảm 0,7đpt theo năm và không đổi theo quý.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### Bán lẻ Hà Nội, diễn biến thị trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q2 2020.

Giá chào thuê trung bình tầng trệt và tầng một, không bao gồm Thuế GTGT và Phí dịch vụ.

Ngược lại, hoạt động thị trường tại khu vực Ngoài Trung tâm ghi nhận một số điều chỉnh giảm, do một số dự án, theo quan sát của chúng tôi, đưa ra mức giá chào thuê thấp hơn. Giá chào thuê tầng trệt và tầng một trung bình đạt USD 24,7/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,7% theo năm và 0,5% theo quý. Tỷ lệ trống đạt 9,78%, cao hơn 1,11đpt theo năm và 1,63đpt theo quý.

Đại dịch Covid-19 đã khiến cho bối cảnh kinh doanh trở nên đầy thách thức cho các nhà bán lẻ và dẫn đến những thay đổi đáng kể về chiến lược hoạt động của các thương hiệu cho nửa cuối năm 2020. Một khảo sát nhanh gần đây về Thị trường Bán lẻ tại Châu Á – Thái Bình Dương được thực hiện bởi Bộ phận Nghiên cứu CBRE vào Quý 2 năm 2020 cho thấy 65% đơn vị bán lẻ được khảo sát dự kiến sẽ tạm hoãn việc mở rộng/mở mới. Trong khi đó, những kế hoạch hoạt động trong tương lai sẽ được đánh giá kĩ lưỡng hơn. Một số thương hiệu thuộc các ngành hàng như thời trang và phụ kiện đã báo cáo doanh thu sụt giảm so với năm trước lên tới 30 - 45% tại cả toàn cầu và Châu Á/Châu Á – Thái Bình Dương, đồng thời thông báo đóng cửa hàng tại nhiều địa điểm. Về bối cảnh trong nước, Việt Nam dự kiến sẽ tạm đối mặt với số lượng nhà bán lẻ quốc tế mới hạn chế trong năm 2020. Tuy nhiên, thị trường nội địa vẫn được coi là điểm đến hấp dẫn đối với các thương hiệu nước ngoài khi chúng tôi liên tục quan sát được hoạt động mở mới đến từ các công ty lớn như Uniqlo (từ Nhật Bản) và Haidilao (từ Trung Quốc) trong 6 tháng qua.

Nguồn cung tương lai vào năm 2020 dự kiến sẽ xấp xỉ 54.000 m<sup>2</sup>. NLA. Sự bùng phát của dịch Covid-19 đã có tác động nhất định đến việc mở mới của các trung tâm mua sắm cũng như kế hoạch mở rộng kinh doanh của các khách thuê vào năm 2020. Mặc dù vậy, thị trường bán lẻ Hà Nội vẫn dự kiến đón nhận hơn 450,000 m<sup>2</sup> NLA trong 3 năm tới, chủ yếu tập trung tại các khu vực Ngoài Trung tâm. Hai dự án TTTM mới Vincom dự kiến đi vào hoạt động (Vincom Megamall Ocean Park và Vincom Megamall Smart City), tận dụng nguồn cầu từ chính hai dự án đại đô thị phía Đông và phía Tây. Bên cạnh các đơn vị lớn nội địa, các tập đoàn bán lẻ nước ngoài cũng ngày càng quan tâm đến thị trường Hà Nội. Aeon Group hiện đang kì vọng phê duyệt xây dựng dự án lớn nhất tại Việt Nam – TTTM Aeon Mall Hoàng Mai, sau dự án Aeon Mall Hà Đông (mở cửa vào Q4 2019). Những TTTM có quy mô lớn này được kỳ vọng sẽ có nâng cấp về thiết kế, đa dạng về ngành hàng và tăng trải nghiệm cho khách hàng, từ đó đem lại nhiều lợi ích cho các nhà bán lẻ đang tìm kiếm cơ hội ngoài khu vực Trung Tâm – khu vực hạn chế về quỹ đất cũng như mặt bằng bán lẻ chất lượng. Trong khi khu vực phía Tây & Đông Đa – Ba Đình tiếp tục đóng vai trò là cựa bán lẻ chính của Hà Nội, việc phát triển thêm các dự án mới tại các khu vực khác trên toàn thành phố sẽ giúp tạo ra nhiều điểm mua sắm thay thế.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

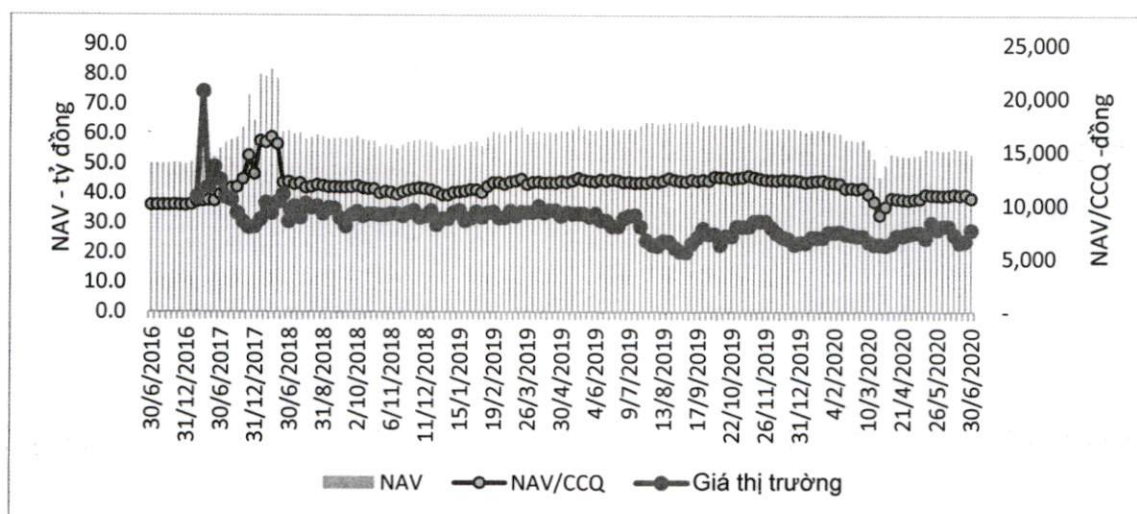
## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 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	8,08%	14,29%	287,81%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	-13,54%	-3,40%	6,37%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	-13,54%	-3,40%	6,37%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	-13,54%	-1,15%	1,55%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	-10,16%	19,06%	-11,15%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	-13,54%	-3,40%	6,37%

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 06 năm 2020 của Quỹ:



#### Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 06 năm 2020	Ngày 30 tháng 06 năm 2019	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	53.183.015.887	61.509.912.013	-13,54%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	10.636,60	12.301,98	-13,54%

#### 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	172	99.880	2,00%
Từ 5.000 đến 10.000	9	60.310	1,21%
Từ 10.000 đến 500.000	5	74.560	1,49%
Trên 500.000	1	4.765.250	95,31%
	<b>187</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>



# 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

# Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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).

---

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 07 năm 2020



Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám đốc