

**Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ  
Kỹ Thương**  
**Quỹ đầu tư bất động sản Techcom  
Việt Nam**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

1. Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)  
**Tên Quỹ niêm yết: Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)**  
**Mã chứng khoán: FUCVREIT**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà  
Trung, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6583

Email: [IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn)

Website:

<https://www.techcomcapital.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý Quỹ TCREIT năm 2021.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 29/03/2022  
tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước  
pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

*Tài liệu đính kèm*

*Báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**  
**Người được ủy quyền CBTT**



*[Signature]*  
Tổng Giám đốc  
Đặng Lưu Dũng

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021**

(Phụ lục 25 ban hành theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

**1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ : 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.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) 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.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 31/12/2021)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):  
Căn cứ:
- 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.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ, thông tin chi tiết tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tereit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư như sau

**Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Quỹ tại tài liệu họp.

**Điều 2:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>.

**Điều 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

**Điều 4:**

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2020 Quỹ như sau:

Đơn vị: VNĐ

Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2019 (a)	11.307.117.432
Lãi kế toán năm tài chính 2020 (b)	917.426.216
Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2020 (c=a+b)	12.224.543.648
Các khoản điều chỉnh (d)	4.817.910.477
Trong đó:	
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm 31.12.2020 (theo số liệu báo cáo năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	3.535.100.416
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm 2021 (ước tính theo số liệu chi phí của Quỹ trong năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	1.282.810.061
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	7.406.633.171

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020:

+ Chia lợi tức cho Nhà Đầu tư bằng tiền mặt: 14% mệnh giá (1Chứng chỉ Quỹ nhận được 1.400 đồng) Ngày chốt quyền nhận lợi tức (dự kiến): 25/05/2021 Thời gian chi trả (dự kiến): 15/06/2021	7.000.000.000
+ Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2021	406.633.171

#### **Điều 5:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2021 của Quỹ như sau:

Trong năm 2021, dự kiến các nội dung công việc sau sẽ tiếp tục được ưu tiên thực hiện:

- Tiếp tục tích cực làm việc với Bộ Tài Chính; Ủy ban chứng khoán và các bên liên quan khác để đề xuất và hoàn thiện chính sách cũng như hành lang pháp lý thuận lợi cho Quỹ đầu tư Bất động sản;
- Tiếp tục duy trì việc TCREIT được niêm yết trên sàn chứng khoán để tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư đang nắm giữ chứng chỉ quỹ;
- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để mở rộng quy mô quỹ TCREIT; cho phép đầu tư vào các tài sản bất động sản trên thị trường.

#### **Điều 6:**

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2021.

**Điều 7:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2021 như sau:

Loại chi phí	Ngân sách năm 2021 (triệu đồng)	Ngân sách năm 2020 (triệu đồng)	Thay đổi %
Thù lao Ban Đại diện	0	0	0

**Điều 8:**

Thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện Quỹ như sau:

	Nhiệm kỳ hiện tại	Nhiệm kỳ thay đổi
Nhiệm kỳ Ban đại diện quỹ	2020-2022	2020-2024

**Điều 9:**

Thông qua toàn văn Điều lệ đã được chỉnh sửa, bổ sung của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) tại tài liệu họp.

**Điều 10:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

Tham khảo thông tin tại nội dung công bố thông tin Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản: Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

**2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:**

a. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu niêm yết	85,66%	70,78%	70,30%
Trái phiếu niêm yết	10,30%	14,24%	11,23%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	3,87%	14,67%	18,20%
Tài sản khác	0,17%	0,30%	0,27%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2021, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

Thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	75.223.561.190	62.224.543.648	61.307.117.432
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)	15.044,71	12.444,90	12.261,42
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	15.746,57	12.444,90	12.840,00
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.571,25	9.099,33	10.956,86
Thu nhập của Quỹ			
1. Cổ tức được nhận	574.140.203	483.518.110	370.710.258
2. Lãi trái phiếu được nhận	687.152.803	837.333.941	689.025.672
3. Lãi tiền gửi	44.855.576	269.899.079	553.235.037
4. Thu nhập bán chứng khoán	(48.837.753)	(12.109.480)	(59.974.917)
5. Thu nhập khác	-	3.500.816	
6. Đánh giá lại các khoản đầu tư	22.249.284.610	618.093.811	6.934.212.410
Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ	14%	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ	1.400	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Ngày chốt quyền	15/6/2021	Chưa phân phối	Chưa phân phối
Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)	5,31%	2,28%	2,97%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	6,78%	9,81%	5,62%

b) Chỉ tiêu lợi nhuận của Quỹ:

	<i>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>3 năm đến thời điểm báo cáo (%)</i>	<i>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</i>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-20,53%	-88,91%	145,60%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	20,89%	37,67%	50,45%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	20,89%	37,67%	50,45%

Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	20,89%	11,24%	7,04%
Tăng trưởng của danh mục chứng khoán	40,16%	67,45%	48,63%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	59,66%	30,58%	14,00%

c) Các chỉ tiêu so sánh khác, bảo đảm tuân thủ nguyên tắc:

Phương thức, nguyên tắc xác định giá trị tài sản, là thống nhất đã được phê duyệt bởi Ban đại diện Quỹ;

d) Khuyến cáo: các thông tin về kết quả hoạt động của quỹ trước đây chỉ mang tính tham khảo và không có nghĩa là việc đầu tư sẽ bảo đảm khả năng sinh lời cho nhà đầu tư.

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

a. Thuyết minh về việc thay đổi Công ty Quản lý quỹ (nếu có): Không có.

b. Thuyết minh về việc Quỹ có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của Quỹ): Theo đuổi mục tiêu mang lại lợi nhuận dài hạn đều đặn cho các Nhà Đầu tư, căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là 20,89% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 .

c. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong cùng kỳ báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

d. So sánh kết quả lợi nhuận của quỹ với kết quả lợi nhuận của danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở công bố tại Bản cáo bạch trong khoảng thời gian năm (05) năm gần nhất, tính tới ngày báo cáo (bằng đồ thị): Không áp dụng do Quỹ không có danh mục tham chiếu, chỉ số cơ sở.

e. Mô tả chiến lược, chiến thuật đầu tư mà quỹ đã sử dụng trong kỳ báo cáo. Trường hợp có sự khác biệt giữa chiến lược, chiến thuật đầu tư thực hiện trong kỳ so với chiến lược, chiến thuật đầu tư đã công bố tại Bản cáo bạch, thì phải bổ sung thuyết minh và đánh giá ưu, nhược điểm của chiến lược, chiến thuật đầu tư đã thực hiện trong kỳ: Quỹ không thay đổi chiến lược trong kỳ báo cáo. Chiến lược Quỹ sử dụng trong kỳ báo cáo là chiến lược đã được công bố thông tin tại Bản cáo bạch.

f. Mô tả sự khác biệt về cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ tại thời điểm báo cáo, so với danh mục đầu tư của quỹ năm liền kề năm báo cáo:

Tại 31/12/2021, tổng tài sản ròng (NAV) của Quỹ đạt 77,47 tỷ đồng, tương ứng giá trị trên 1 chứng chỉ quỹ (NAV/CCQ) ở mức 15.044,71 đồng.

Do giới hạn về quy mô vốn của Quỹ so với các khoản đầu tư bất động sản thông thường, tại thời điểm này Quỹ chưa trực tiếp đầu tư và sở hữu các bất động sản mà phân bổ danh mục vào tiền gửi và chứng khoán của các doanh nghiệp bất động sản, trong đó cổ phiếu niêm yết chiếm 85,66%; trái phiếu niêm yết 10,33%; tiền gửi và các tài sản khác chiếm 4% danh mục. So với thời điểm 31/12/2020, danh mục tài sản của Quỹ không có nhiều thay đổi lớn.

- **Hoạt động đầu tư cổ phiếu**

Danh mục đầu tư cổ phiếu không thay đổi trong năm tài chính 2021.

Trong năm Quỹ được chia cổ tức bằng tiền 2 lần với tổng giá trị ~574 triệu đồng từ mã cổ phiếu NLG.

- **Hoạt động đầu tư trái phiếu**

Tỷ trọng đầu tư trái phiếu tại 31/12/2021 đạt 10,33% tỷ trọng danh mục. Danh mục trái phiếu niêm yết sở hữu được phát hành bởi các doanh nghiệp có nền tảng tốt, có uy tín và có mức lợi suất hấp dẫn, chi tiết như sau:

<b>Mã trái phiếu</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ % Tổng giá trị tài sản của Quỹ</b>
KBC121020	2.888.625.320	3,73%
MML121021	2.887.732.710	3,73%
NPM11907	2.201.175.680	2,84%
<b>Tổng</b>	<b>7.977.533.710</b>	<b>10,30%</b>



Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Chênh lệch điều chỉnh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Cổ phiếu</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>66.364.902.900</b>	<b>25.710.298.863</b>	<b>3.501.176.463</b>	<b>22.209.122.400</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	38.548.248.000	25.511.766.963	2.987.299.463	22.524.467.500
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	27.618.123.000	27.816.654.900	198.531.900	513.877.000	(315.345.100)
<b>Trái phiếu</b>	<b>7.903.447.547</b>	<b>7.977.533.710</b>	<b>74.086.163</b>	<b>33.923.953</b>	<b>40.162.210</b>
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.201.175.680	(2.703.252)	49.376.028	(52.079.280)
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	-	-	-	24.772.579	(24.772.579)
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	-	-	-	(12.611.147)	12.611.147
Trái phiếu doanh nghiệp - MML121021	2.900.771.082	2.887.732.710	(13.038.372)	-	(13.038.372)
Trái phiếu doanh nghiệp - KBC121020	2.798.797.533	2.888.625.320	89.827.787	-	89.827.787
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	-	-	-	(27.613.507)	27.613.507
	<b>48.558.051.584</b>	<b>74.342.436.610</b>	<b>25.784.385.026</b>	<b>3.535.100.416</b>	<b>22.249.284.610</b>

Chi tiết các khoản đầu tư chứng khoán của Quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Chênh lệch đánh giá lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Chênh lệch điều chỉnh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Cổ phiếu</b>	<b>40.654.604.037</b>	<b>44.155.780.500</b>	<b>3.501.176.463</b>	<b>2.878.163.463</b>	<b>623.013.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	13.036.481.037	16.023.780.500	2.987.299.463	2.281.877.000	705.422.463
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (VIC)	27.618.123.000	28.132.000.000	513.877.000	596.286.463	(82.409.463)
<b>Trái phiếu</b>	<b>8.852.713.807</b>	<b>8.886.637.760</b>	<b>33.923.953</b>	<b>38.843.142</b>	<b>(4.919.189)</b>
Trái phiếu doanh nghiệp - MSR118001	2.205.456.301	2.230.228.880	24.772.579	-	24.772.579
Trái phiếu doanh nghiệp - VHM11802	-	-	-	25.507.140	(25.507.140)
Trái phiếu doanh nghiệp - VPL111810	2.228.038.547	2.200.425.040	(27.613.507)	-	(27.613.507)
Trái phiếu doanh nghiệp - SCR11816	2.215.340.027	2.202.728.880	(12.611.147)	-	(12.611.147)
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11907	2.203.878.932	2.253.254.960	49.376.028	-	49.376.028
Trái phiếu doanh nghiệp - SD111711	-	-	-	15.567.806	(15.567.806)
Trái phiếu doanh nghiệp - NPM11804	-	-	-	(2.231.804)	2.231.804
	<b>49.507.317.844</b>	<b>53.042.418.260</b>	<b>3.535.100.416</b>	<b>2.917.006.605</b>	<b>618.093.811</b>

Trong năm 2022, nếu Quy mô Quỹ tăng lên, Quỹ có thể tăng tỷ trọng đầu tư vào đa dạng các loại trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản nếu thị trường thuận lợi và lãi suất đầu tư hấp dẫn.

g. Phân tích kết quả hoạt động của quỹ dựa trên việc so sánh giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ (sau khi đã điều chỉnh phần lợi nhuận đã phân phối, nếu có) tại kỳ báo cáo này tại kỳ báo cáo gần nhất: Căn cứ báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Quỹ đã được kiểm toán, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV)/1 đơn vị CCQ của Quỹ là 20,89% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 .

h. Đánh giá biến động của các thị trường bất động sản trong kỳ báo cáo:

*(\*) Tổng hợp từ báo cáo tổng kết thị trường bất động sản tại Hà Nội và Hồ Chí Minh Quý IV do CBRE công bố.*

Nhờ vào sự phục hồi nhanh chóng của nhóm ngành sản xuất và xuất khẩu, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam tăng mạnh vào Quý IV/2021. Tổng kết năm 2021, GDP của cả nước tăng 2,58%. Kim ngạch xuất nhập khẩu cả năm 2021 đạt 668,5 tỷ USD, tăng 22,6% so với năm 2020. Trong đó, giá trị xuất, nhập khẩu đạt 336,25 tỷ USD và 332,25 tỷ USD, tăng lần lượt 19% và 26,5% so với năm trước. Cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 4 tỷ USD.

Trong năm 2021, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã đăng ký vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong số các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam, Hàn Quốc có tổng số dự án lớn nhất với 361 dự án, theo sau là Singapore với 221 dự án và Trung Quốc với 204 dự án.

Do một số tỉnh thành đã mở lại các đường bay quốc tế nên lượng khách quốc tế đến Việt Nam đang dần phục hồi. Khách quốc tế đến Việt Nam tháng 12 năm 2021 ước tính đạt 17,2 nghìn lượt, tăng 14,2% so với tháng trước và tăng 5,4% so với cùng kỳ năm trước. Ước tính trong Quý IV/2021, Việt Nam đón 42,7 nghìn lượt khách quốc tế, tăng 62,7% so với quý trước và giảm 12,4% so với cùng kỳ năm ngoái.

### **Thị trường mặt bằng bán lẻ**

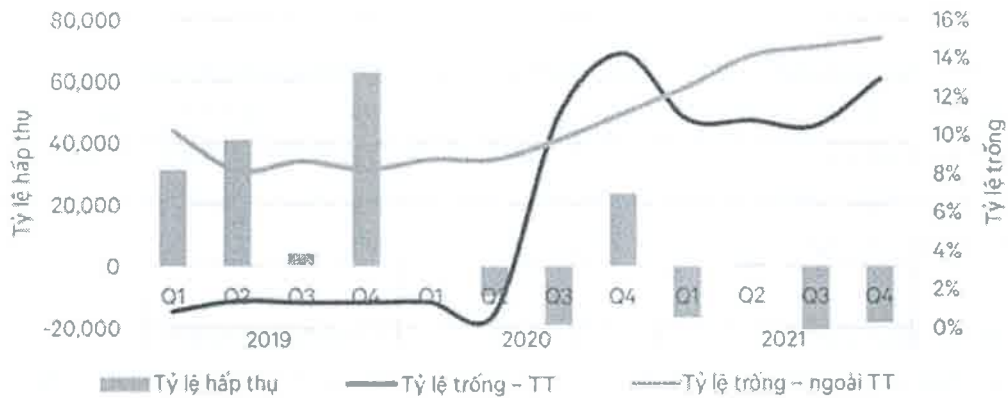
Những nỗ lực không ngừng trong việc kiểm soát dịch bệnh đã giúp thị trường bán lẻ Việt Nam lấy lại đà phát triển.

*(i) Tại Hà Nội:*

#### **Không có nguồn cung mới**

Về nguồn cung, thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án mới nào đi vào hoạt động trong quý 4/2021. Diện tích sàn bán lẻ cho thuê không đổi ở mức hơn một triệu m<sup>2</sup> diện tích sàn hiệu dụng (NLA). Việc các dự án bán lẻ hoãn lại thời điểm khai trương do dịch bệnh kéo dài đã ảnh hưởng tới nguồn cung năm nay.

Kết quả hoạt động, Bán lẻ, Hà Nội

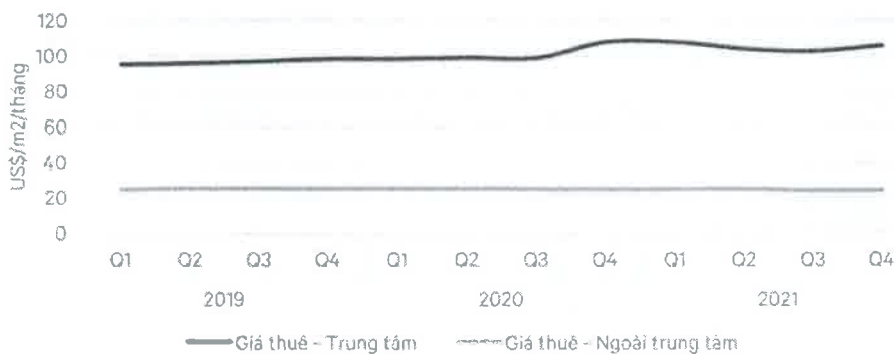


Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

### Giá thuê và tỉ lệ trống chưa phục hồi đáng kể

Về hoạt động thị trường, giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng ("VAT") và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài trung tâm tiếp tục giảm nhẹ do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để thu hút khách thuê, trung bình đạt 24 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 0,2% theo quý và tăng 3,3% theo năm. Tỷ lệ trống các khu vực này vẫn ở mức cao, đạt 16,8%, tăng 1,8 điểm phần trăm theo quý và tăng 4,3 điểm phần trăm theo năm. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng một đạt 106 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 3% theo quý và giảm 1,9% theo năm. Khu vực Trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống trung bình ở mức 12,9%, tăng 2,4 điểm phần trăm theo quý và giảm 1,4 điểm phần trăm so với cùng kì năm ngoái.

Giá chào thuê, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021. Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

### Nguồn cung tương lai

Mặc dù thị trường Hà Nội không ghi nhận dự án khai trương trong năm nay; tuy nhiên, dự kiến trong giai đoạn 2022-2024, sẽ có khoảng thêm gần 300.000 m<sup>2</sup> NLA gia nhập thị trường, tương đương với 30% tổng nguồn cung. Các dự án mới này vẫn tập trung tại khu vực ngoài trung tâm.

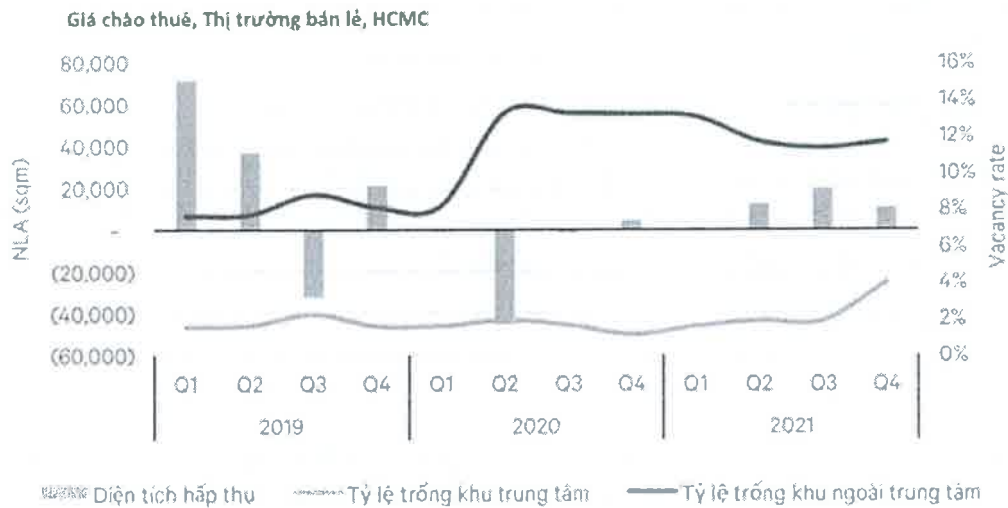
Cư dân ở phía Bắc và Nam thành phố và các khu vực lân cận sẽ có thêm các lựa chọn để mua sắm và sử dụng dịch vụ khi hai dự án với quy mô lớn là Lotte Mall Hà Nội và Aeon Mall Hoàng Mai hoàn thiện và đi vào hoạt động (dự kiến khai trương năm 2023-2024).

Mặc dù 2021 là một năm khó khăn, thị trường bán lẻ trong năm tới được kỳ vọng sẽ khởi sắc hơn. Các dấu hiệu phục hồi rõ ràng, đặc biệt vào thời điểm cuối năm, được thể hiện qua lưu lượng khách tham quan mua sắm tại các trung tâm thương mại tăng mạnh, sự kỳ vọng của nhà bán lẻ vào các dự án sẽ được khai trương trong năm tới, cùng với sự tăng trưởng về chi tiêu tiêu dùng. Theo nhận định của CBRE Việt Nam, giá chào thuê trung bình được kỳ vọng tăng 1,5-2% trong năm tới trong khi tỷ lệ trống giảm 3 điểm phần trăm.

(ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM):

Thị trường chưa phục hồi do biến thể mới

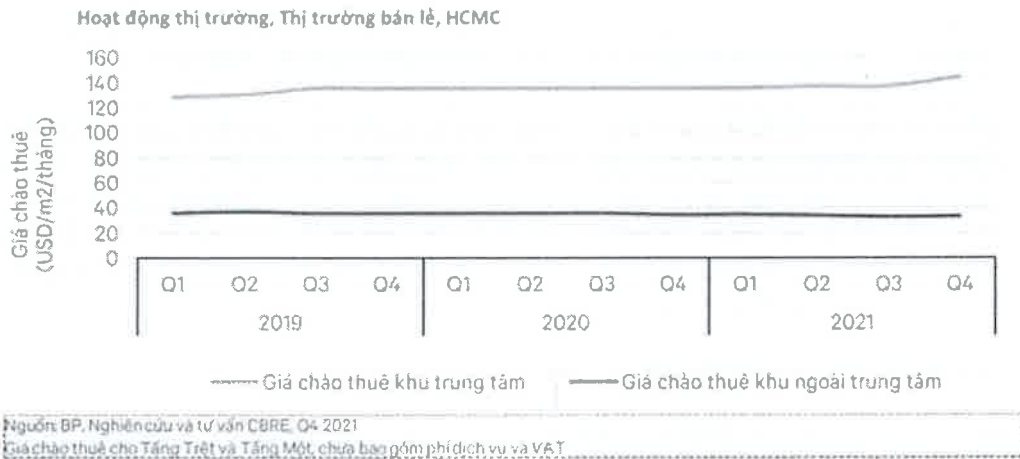
Thị trường bán lẻ TP.HCM trong những tháng cuối năm không được khởi sắc như kỳ vọng, mặc dù lệnh giãn cách đã được tháo dỡ, vì tâm lý ngại đám đông và các ảnh hưởng của dịch bệnh lên nền kinh tế và thu nhập của người dân. Theo Cục Thống kê, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ TP.HCM giảm -21,9% trong năm 2021, mức giảm sâu hơn của toàn Việt Nam (-6,2%).



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

Nguồn cung bán lẻ gần như không thay đổi nhiều trong 2020-2021

Hoạt động thị trường có mức độ phục hồi không cân bằng: trong khi mặt bằng thuê tại khu trung tâm ghi nhận giá thuê tăng trưởng 5,5% theo quý và 6,8% theo năm và đạt mức 144 USD/m<sup>2</sup>/tháng tính đến Quý IV/2021, giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm tiếp tục giảm 2,4% theo quý và 4,0% theo năm, xuống còn 33 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ trống trong quý tăng ở cả hai khu vực lần lượt là 2,1 điểm phần trăm theo quý cho khu vực trung tâm và 0,3 điểm phần trăm theo quý cho khu vực ngoài trung tâm.



Trong năm 2021, bên cạnh việc một số ngành hàng bị ảnh hưởng nặng nề (Giải trí, Ăn uống, Rạp chiếu phim...), các tập đoàn lớn trong và ngoài nước vẫn liên tục mở rộng trong ngành bán lẻ. Sự mở rộng ghi nhận từ cả các thương hiệu và công ty phát triển bán lẻ trong và ngoài nước, như MUJI, Decathlon, Central Group, Aeon Group và Con Cưng, Thế Giới Di Động, Masan Group, Nova Group.

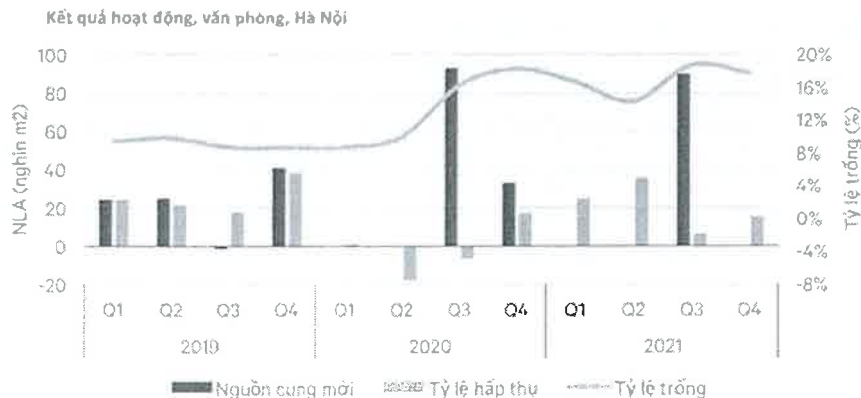
### Thị trường Văn phòng

Dù có đợt bùng phát COVID-19 trong năm 2021, nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng. Do đó, tình hình hoạt động của thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội và TP.HCM đều khả quan trong quý khảo sát với tỷ lệ hấp thụ dương.

(i) Tại Hà Nội:

#### Không có nguồn cung mới

Tính đến cuối năm 2021, tổng nguồn cung của Hạng A và B tại thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội đạt 1.596.448 m<sup>2</sup> (NLA). Trong đó, có 21 tòa nhà văn phòng hạng A, chiếm 37% tổng nguồn cung, và 72 tòa nhà hạng B chiếm tổng số thị phần còn lại. Về mặt vị trí, một trong những khu vực văn phòng chính là khu phía Tây chiếm 44% tổng nguồn cung.



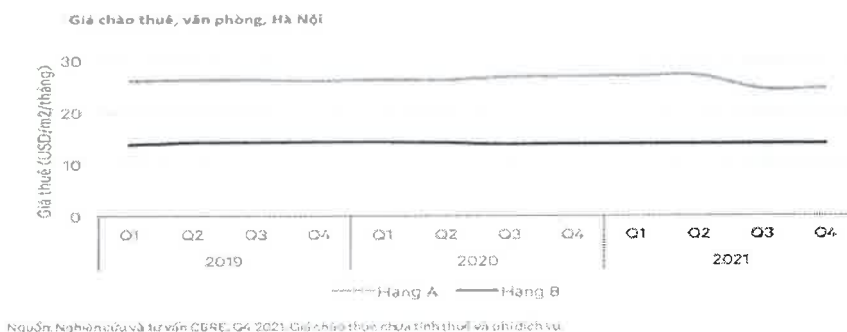
### Sự hồi phục của tỷ lệ hấp thụ

Trong Quý IV/2021, khi dịch COVID-19 tiếp tục ảnh hưởng đến thị trường văn phòng tại Hà Nội, đã xuất hiện những dấu hiệu phục hồi khi ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khả quan mặc dù trong tình trạng giãn cách kéo dài. Tổng lượng hấp thụ của thị trường văn phòng Hà Nội là hơn 81.000m<sup>2</sup> trong năm 2021; trong đó trong Quý IV/2021, hơn 5.700m<sup>2</sup> được ghi nhận đối với văn phòng hạng A và 9.700m<sup>2</sup> đối với văn phòng hạng B. Đây là mức tăng mạnh kể từ năm 2020 khi tỷ lệ hấp thụ âm được ghi nhận.

Với sự phục hồi tỷ lệ hấp thụ của thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội, tỷ lệ trống trung bình của các dự án văn phòng hiện hữu có sự cải thiện nhẹ. Tuy nhiên, với tác động của một dự án hạng A mới ra mắt trong quý trước, tỷ lệ trống trung bình của văn phòng hạng A Hà Nội đạt 30,0%, giảm 0,9 điểm phần trăm so với quý trước và tăng 5,9 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Nếu loại trừ dự án mới, tỷ lệ trống của Hạng A chỉ là 19,1%, giảm 5,0 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, tỷ lệ trống của văn phòng hạng B đạt trung bình 10,5%, giảm 1,0 điểm phần trăm theo quý và 4,9 điểm phần trăm theo năm.

Giá chào thuê vẫn ổn định tại các dự án hiện hữu ở cả hai hạng. Giá chào thuê của văn phòng Hạng A và Hạng B hiện tại lần lượt duy trì ở mức 24,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng (30,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng với phí dịch vụ) và 14,0 USD/m<sup>2</sup>/tháng (18,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng với phí dịch vụ). Nếu không tính dự án mới, giá chào thuê của Hạng A là 27,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tiến độ thi công tại một số dự án bị chậm do ảnh hưởng của đại dịch và các biện pháp giãn cách.

Vào đầu năm 2022, một dự án hạng B mới với tổng diện tích 25.000m<sup>2</sup> sẽ mở cửa. Thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ chào đón khoảng 140.000m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới trong năm 2022, tương đương với mức tăng trưởng 9% về tổng nguồn cung và hơn 110.000m<sup>2</sup> từ năm 2023 trở đi, với phần lớn không gian tập trung ở khu vực Ba Đình – Đống Đa và khu phía Tây. Tỷ lệ hấp thụ dự kiến sẽ tiếp tục tăng vào năm 2022 trong khi giá chào thuê trung bình của các dự án hiện tại được kỳ vọng sẽ duy trì ổn định.



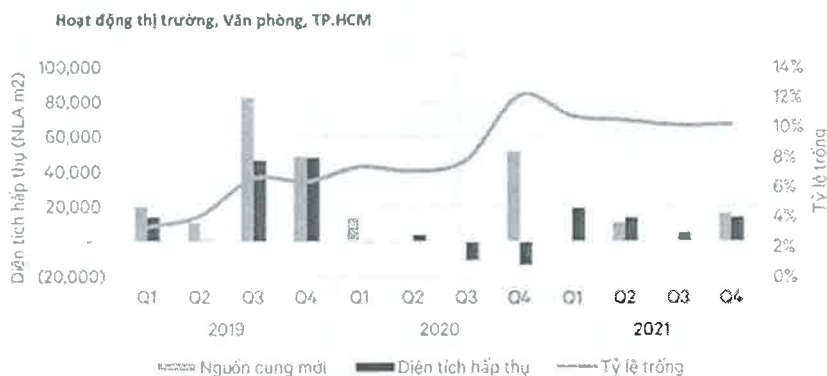
### (ii) Tại Thành phố Hồ Chí Minh:

#### Cải thiện tâm lý thị trường cho thuê

Trong Quý IV/2021, thị trường văn phòng TP.HCM đã ghi nhận xu hướng phục hồi ở cả giá thuê và tỷ lệ trống. CBRE đã thực hiện khảo sát tâm lý thị trường Bất động sản thương mại cho thuê trong tháng 11/2021 tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương và ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực từ thị trường. Tại thị trường TP.HCM, dấu hiệu hồi phục của số lượng hỏi thuê đã bắt đầu rõ nét hơn đặc biệt là tại khu vực trung tâm và khu đông.

Nhìn lại năm 2021, thị trường văn phòng cho thuê TP.HCM có sự cải thiện về hoạt động thị trường sau một vài quý đi ngang và có thêm ba dự án văn phòng hạng B. Các dự án mới hạng B có tỷ lệ hấp thụ khá tốt nên mặc dù có thêm nguồn cung, tỷ lệ trống trung bình hạng B giảm 0,9 điểm phần trăm theo quý và đạt mức 8,9% trong Quý IV/2021.

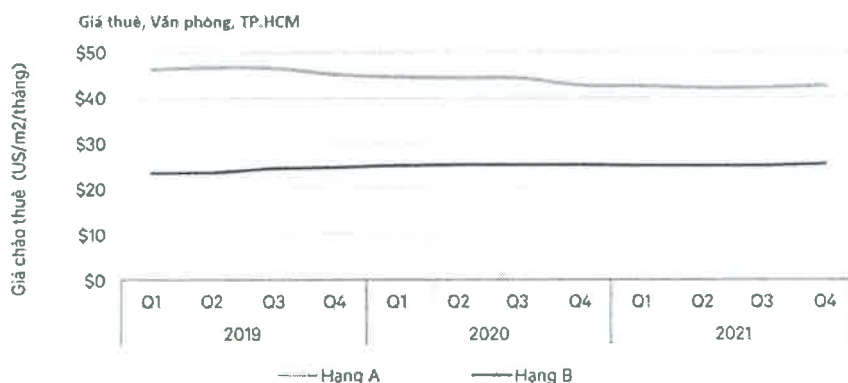
Trái lại, tỷ lệ trống hạng A là 12,7%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý do một vài khách thuê giảm mặt sàn hoặc chuyển qua tòa nhà hạng B mới. Tuy vậy, tỷ lệ trống của hạng A vẫn ghi nhận sự phục hồi khả quan và giảm 5,4 điểm phần trăm so với năm trước. Giá thuê hạng A tăng 1,1% theo quý và giá thuê hạng B tăng 1,5% theo quý, kết thúc xu hướng giảm.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4/2021.

### Nguồn cung hạng A dồi dào trong tương lai

Trong năm 2022, thị trường kỳ vọng có thêm hơn 96.000 m<sup>2</sup> diện tích thuê đến từ hai dự án hạng B và một dự án hạng A. Đồng thời, giá thuê tiếp tục đà hồi phục trong năm 2022 với dự đoán tăng 1-2% cho cả hạng A và hạng B. Sang năm 2023, nguồn cung hạng A sẽ tăng trưởng mạnh mẽ với loạt dự án mới tại khu Trung Tâm và Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Giá thuê, đặc biệt là hạng A, kỳ vọng sẽ đạt một mức cao mới trong năm này.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4/2021.  
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Xét theo ngành nghề, mặc dù các ngành truyền thống như Tài Chính Ngân hàng và Sản xuất chiếm tổng cộng 47% tổng diện tích giao dịch trong năm 2021, ngành Công nghệ và Bán lẻ/Thương mại trực tuyến tăng trưởng và đóng góp 30% vào tổng diện tích giao dịch. Đây cũng là nhóm nghề đang được quan tâm đầu tư tại Việt Nam trong vài năm trở lại đây và CBRE kỳ vọng nhóm ngành sẽ tiếp tục đóng góp tích cực vào thị trường văn phòng cho thuê. Thêm vào đó, với định hướng giảm phát thải khí carbon của chính phủ, xu hướng đầu tư vào công nghệ,

sức khỏe và sự bền vững để hướng tới cải thiện trải nghiệm cho khách thuê sẽ dần trở thành điều “bình thường mới” cho thị trường trong nước.

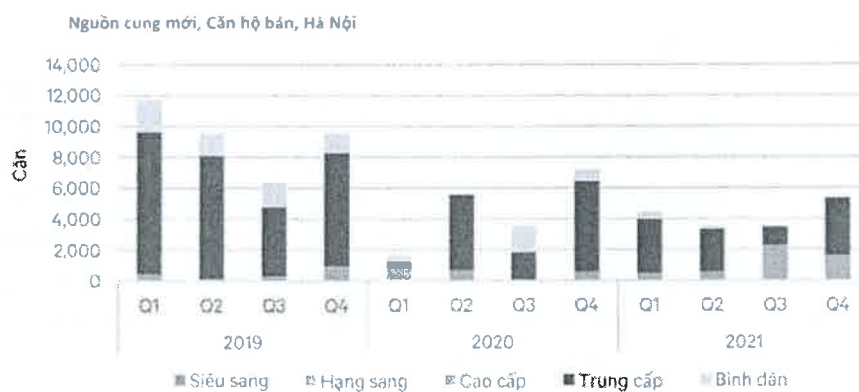
### Thị trường Căn hộ bán

Do COVID-19 và các vấn đề về pháp lý, thị trường căn hộ chung cư ở cả Hà Nội và TP.HCM đang chứng kiến sự suy giảm về nguồn cung mới. Giá bán sơ cấp tiếp tục tăng ở cả hai thành phố

(i) *Tại Hà Nội:*

#### Sản phẩm chung cư trung cấp vẫn phổ biến nhất nhưng nguồn cung mới từ phân khúc cao cấp tăng mạnh

Trong năm 2021, có khoảng 17.000 căn hộ mở bán tại Hà Nội, giảm 7% theo năm. Đây là năm thứ hai liên tiếp, thành phố ghi nhận nguồn cung mở bán mới giảm, dưới tác động của dịch COVID-19. Theo phân khúc, căn hộ trung cấp vẫn là sản phẩm phổ biến nhất trên thị trường, chiếm 67% tổng nguồn cung mới trong năm. Trong khi đó, nguồn cung mới từ phân khúc cao cấp tăng 140% theo năm, đứng thứ hai, chiếm 28% tổng nguồn cung mở bán mới – đây cũng là tỷ trọng cao nhất của phân khúc này trong vòng ba năm qua. Đáng chú ý, Hà Nội chứng kiến sự ra mắt của dự án căn hộ siêu sang đầu tiên, nằm tại khu vực trung tâm, có mức giá cao nhất từ trước tới nay ghi nhận tại thành phố.



Nguồn: EP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4-2021.

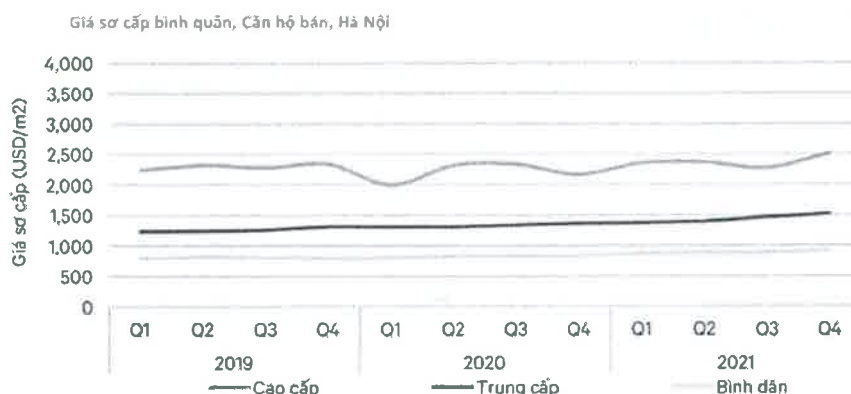
#### Giá bán sơ cấp tăng mạnh nhất trong năm năm trở lại đây

Với việc hoạt động bán hàng bị gián đoạn trước làn sóng COVID-19 từ cuối tháng 7 đến cuối tháng 9 cũng như các hạn chế về tổ chức sự kiện trong suốt năm qua, doanh số bán cả năm 2021 đạt gần 17.000 căn, giảm 9% theo năm, nhưng cao hơn so với tổng lượng mở bán mới. Mặc dù vậy, một điểm tích cực là các dự án mở bán trong năm 2021 đạt tỷ lệ bán trung bình 47% trong quý đầu tiên mở bán, cao hơn tỷ lệ của năm 2019 và 2020 (41 – 42%).

Tính tới cuối năm 2021, giá bán sơ cấp trung bình tại thị trường Hà Nội đạt 1.596 USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 13% theo năm – mức tăng theo năm cao nhất trong vòng năm năm qua. Sự tăng trưởng của mặt bằng giá bán sơ cấp chủ yếu đến từ việc mở bán của các dự án



nằm tại vị trí đắc địa tại khu Trung tâm và khu Đống Đa – Ba Đình và việc nâng cấp định vị của các dự án khu đô thị, vẫn đang diễn ra trong vài năm trở lại đây.



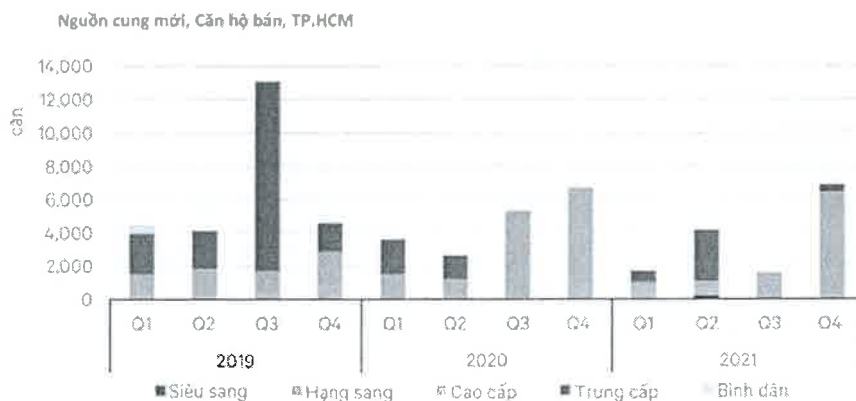
Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

Trong năm 2022, nguồn cung chào bán mới dự kiến sẽ tăng trưởng trở lại, đạt ngưỡng 26.000 – 28.000 căn. Doanh số bán hàng dự kiến sẽ hồi phục trong năm khi các hoạt động bán hàng dần trở lại bình thường. Mức giá sơ cấp được dự báo tăng khoảng 5-7%/năm trong vòng 3 năm tới, do sản phẩm của các khu đô thị tiếp tục nâng cấp định vị cũng như kỳ vọng các dự án cao cấp và hạng sang mở bán ở một số vị trí đắc địa, trung tâm.

(ii) *Tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

Tín hiệu hồi phục đã xuất hiện

Do tác động của vấn đề cấp phép và phong tỏa do COVID-19, nguồn cung mới trong năm 2021 tiếp tục giảm và rơi xuống đáy kể từ năm 2015 với 14.339 căn từ 19 dự án, giảm 22% theo năm. Sau khi chịu ảnh hưởng nặng nề từ đợt dịch lần thứ 4 trong quý 3, thị trường căn hộ bán TP.HCM đã có dấu hiệu phục hồi trong quý cuối cùng của năm 2021 với nguồn cung mới bùng nổ. Nguồn cung mới trong Quý 4 đóng góp 48% tổng nguồn cung mới trong năm 2021 nhờ gần 5.000 căn hộ mở bán từ phân khu The Beverly thuộc khu đô thị Vinhomes Grand Park. Trong khi đó, nhiều dự án trì hoãn ra mắt đợt đầu tiên trong quý này.

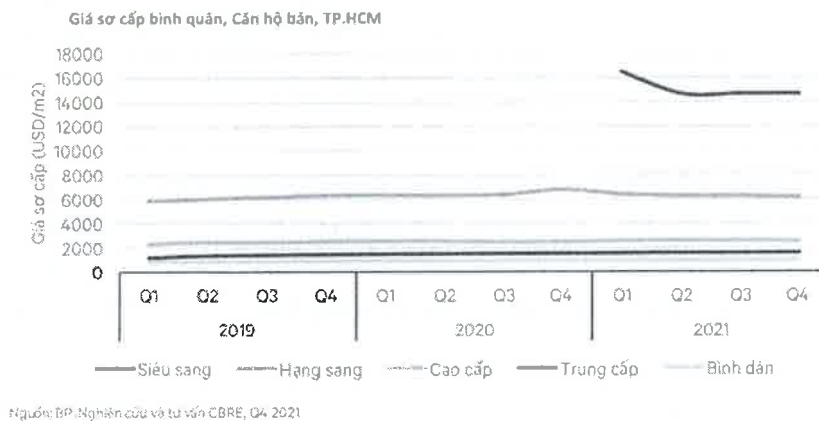


Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021.

### Giá tiếp tục tăng với nhu cầu nhà ở trong nước được duy trì ở mức cao

Giá sơ cấp bình quân tăng 6,9% so với cùng kỳ lên mức 2.306 USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm thuế GTGT) nhờ nguồn cung mới từ các phân khúc cao cấp trở lên. Cùng với xu hướng căn hộ có thương hiệu trong tương lai, CBRE quyết định bổ sung thêm phân khúc siêu sang, theo dõi tất cả các dự án có mức giá sơ cấp từ 12.000 USD/m<sup>2</sup> trở lên. Giá sơ cấp trung bình của phân khúc siêu sang đạt 15.375 USD/m<sup>2</sup> từ một dự án căn hộ hàng hiệu. Phân khúc trung cấp có tốc độ tăng giá cao nhất là 4,2% so với cùng kỳ năm ngoái trong khi cao cấp và bình dân tăng khoảng 2,0%. Các đợt ra mắt tại khu vực ngoại thành như Quận Bình Tân, Bình Chánh, Thủ Đức có xu hướng nâng cấp từ phân khúc trung cấp lên cao cấp. Đối với phân khúc hạng sang, lượng mở bán mới tăng ở khu vực ngoài trung tâm bao gồm các phường An Phú, Thảo Điền, Thạnh Mỹ Lợi với mức giá thấp hơn so với khu vực truyền thống của phân khúc này (khu vực Thủ Thiêm và Quận 1) khiến giá giảm 4,4% theo năm.

Nguồn cung hạn chế trong giai đoạn giãn cách trong khi nhu cầu nhà ở vẫn rất cao đã tiếp tục thúc đẩy toàn bộ thị trường. Song song với nguồn cung mới, số lượng căn chào bán thành công là 14.639 căn, giảm 7% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ bán bình quân trong quý mở bán đầu tiên của các dự án mới mở bán đạt 74%, tăng 1 điểm phần trăm so với năm 2020.



Trong hai năm tới, nguồn cung mới sẽ phục hồi và kéo theo sự cải thiện tương ứng về số lượng căn bán thành công. CBRE kỳ vọng thị trường sẽ chào đón gần 22.000 căn hộ trong năm 2022, phần lớn đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Hàng loạt dự án đã triển khai chiến dịch tiếp thị và bắt đầu nhận đặt chỗ cho đợt mở bán năm 2022. Giá sơ cấp trung bình sẽ tăng chậm lại khi các dự án ở vùng ngoại thành được nâng cấp và mở bán ở các phân khúc cao hơn.

### **Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề**

(i) *Tại Hà Nội:*

#### Số lượng căn mở bán dần hồi phục

Trước bối cảnh những tác động của COVID-19 đã dần được kiểm soát và trạng thái “bình thường mới” được thiết lập, thị trường nhà ở gắn liền với đất tại Hà Nội dần hồi phục và có dấu hiệu

tích cực trong quý cuối năm 2021. Về lượng mở bán mới, có 4 dự án được giới thiệu ra thị trường trong quý này, tổng số 593 căn.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

Doanh số bán hàng trong quý được ghi nhận ở mức trên 740 căn – tăng gần gấp đôi số căn mở bán mới theo quý, cho thấy tâm lý thị trường tích cực đối với sản phẩm nhà ở gắn liền với đất.

Về tình hình hoạt động của thị trường, với sự phát triển mạnh mẽ của cơ sở hạ tầng và sự quan tâm đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở gắn liền với đất, giá thứ cấp cho biệt thự đạt 5.850 USD/m<sup>2</sup> đất, tăng 16,49% theo quý, trong khi giá nhà liền kề tăng 13% theo quý tại 5.765 USD/m<sup>2</sup> đất.

Trong Quý IV/2021, các dự án mới giới thiệu ra thị trường tiếp tục tập trung tại các khu đô thị hiện hữu tại các khu vực đang phát triển, dẫn đến nguồn cung có phần hạn chế. Do đó, giá chào bán sơ cấp của các dự án này ghi nhận tiếp tục giữ đà tăng, đạt mức tăng khoảng 11% so với quý trước, và 9,9% so với cùng kỳ năm trước, ở mức trung bình 6.009 USD/m<sup>2</sup> đất.

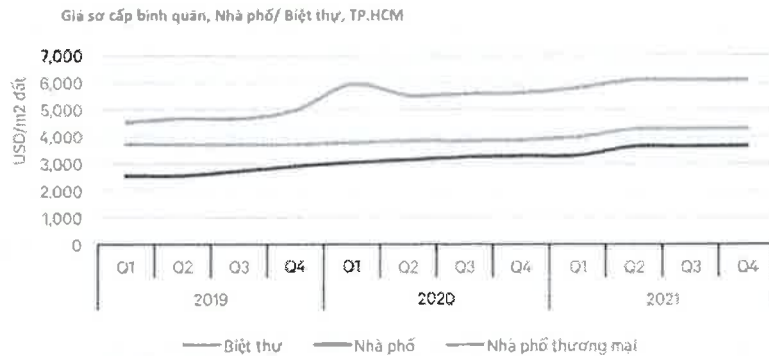


Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

### Giá tăng ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp

Tỷ lệ bán tích lũy trên thị trường sơ cấp duy trì ở mức xấp xỉ 98% trong Quý IV. Mức giá chào bán sơ cấp trung bình đạt 3.657 USD/m<sup>2</sup> đất đối với nhà phố (tăng 0,6% theo quý và 11,3% theo năm), 4.296 USD/m<sup>2</sup> đất đối với biệt thự (tăng 0,5% theo quý và 10,8% theo năm) và 6.102 USD/m<sup>2</sup> đất đối với nhà phố thương mại (ổn định theo quý và tăng 8,5% theo năm). Giá được

cải thiện theo thời gian do nguồn cung sơ cấp hạn chế và giá bán trung bình cao ở các dự án mới tại Quận 9, Bình Tân và Thủ Đức.



Nguồn: BP, Nghiên cứu và tư vấn CBRE, Q4 2021

Trong tương lai, nguồn cung mới sẽ được phân bố đặc biệt ở khu vực phía Đông, Tây và Nam của TP.HCM nhờ sự cải thiện của cơ sở hạ tầng tiếp cận quỹ đất hiện hữu tại các khu vực này. Nguồn cung mới tại khu Đông và Nam cho thấy những tín hiệu tích cực nhưng vị trí các dự án sẽ xa hơn, có thể tọa lạc tại khu vực giáp ranh TP.HCM, Đồng Nai và Long An, được triển khai quy mô vừa và nhỏ. Chúng tôi kỳ vọng một số dự án quy mô lớn từ các chủ đầu tư nổi tiếng như Vingroup, Khang Điền, Nam Long sẽ gia nhập thị trường trong thời gian tới, đặc biệt là tại Quận 9 và Huyện Bình Chánh. Tác động của dịch COVID-19 đối với thị trường bất động sản gắn liền với đất TP.HCM rõ nét vào năm 2020 và kéo dài đến Quý IV/2021. Dịch bệnh rõ ràng đã làm giảm nhu cầu trong thời điểm hiện tại khi thu nhập của người mua bị ảnh hưởng đáng kể do kinh doanh khó khăn. Bên cạnh đó, các thị trường tỉnh lân cận ghi nhận tình hình hoạt động tốt hơn nhờ mặt bằng giá cả phải chăng và nguồn cung còn nhiều. Sự biến động của nền kinh tế và thị trường việc làm đã gây ra những khó khăn trên thị trường bất động sản khi người mua có xu hướng muốn giữ tiền mặt và gửi tiết kiệm.

- i. Thông tin về việc chia, tách đơn vị quỹ trong kỳ (nếu có); ảnh hưởng của việc chia tách đơn vị quỹ và giá trị tài sản ròng trên từng đơn vị quỹ (trước và sau khi chia, tách): Không có
- j. Các trường hợp có ảnh hưởng tới quyền lợi của nhà đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ: Không có
- k. Thông tin về các giao dịch với người có quyền lợi liên quan (nếu có): Không có
- l. Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua – bán) bất động sản trong kỳ: Không có.
- m. Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 26): Không áp dụng.
- n. Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được đánh giá lại trong kỳ: Không áp dụng.

#### **4. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

- a. Thuyết minh về việc thay đổi Ngân hàng giám sát (nếu có): Không có.
- b. Việc lưu ký tài sản của Quỹ: Tài sản của Quỹ được lưu ký tại Ngân hàng giám sát – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hà Thành.
- c. Việc đăng ký sở hữu tài sản: Chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) của Quỹ đã được đăng ký sở hữu.
- d. Việc đầu tư tuân thủ các hạn chế về đầu tư, hạn chế về vay theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ:

Với sự hiểu biết của Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam trong giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) Việc lưu ký tài sản của quỹ: Việc lưu ký tài sản của Quỹ đã tuân thủ theo quy định pháp luật chứng khoán hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan.
- b) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đã tuân thủ các giới hạn về hạn mức đầu tư được quy định tại các văn bản pháp luật chứng khoán hiện hành về quỹ đầu tư bất động sản, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- c) Việc định giá, đánh giá tài sản của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- d) Phát hành và mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- e) Trong năm, Quỹ thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư với tỷ lệ 14% (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng), ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2021, ngày thanh toán 15/06/2021. Hoạt động phân phối lợi tức đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

## 5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	325.138.082	324.368.720	324.632.609
Tổng chi phí hoạt động (2)	3.507.577.897	1.282.810.061	1.822.368.377
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	9,27%	25,29%	17,81%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	19.999.017.542	917.426.216	6.664.840.083
% Lợi nhuận = (1)/(3)	1,63%	35,36%	4,87%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	39.422.505.501	16.379.486.225	11.175.655.923
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	0,82%	1,98%	2,90%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	77.472.357.019	62.384.897.539	61.921.177.934
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,42%	0,52%	0,52%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2019</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	325.138.082	324.368.720	324.632.609
Phí giám sát	6.609.992	5.636.694	6.148.619
Phí lưu ký	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Phí quản trị Quỹ	198.000.000	198.000.000	198.000.000
Phí khác (chuyển tiền,...)	528.090	732.026	483.990

c. Các ảnh hưởng (nếu có) của hoạt động ủy quyền tới lợi nhuận, mức độ rủi ro tới Quỹ: Không có.

d. Đánh giá khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa... của bên nhận ủy quyền, bảo đảm hoạt động ủy quyền được thực hiện thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư:

Dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Theo đánh giá của chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là đơn vị có uy tín, kinh nghiệm trên thị trường, với đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tính chuyên nghiệp trong quá trình cung cấp dịch vụ, có hệ thống phần mềm theo chuẩn quốc tế và các phòng, bộ phận chức năng được thiết lập và hoạt động độc lập... Do đó, khả năng duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, tính bảo mật, hạ tầng cơ sở vật chất kỹ thuật, hệ thống dự phòng nóng, hệ thống dự phòng thảm họa của các bên nhận ủy quyền cho Quỹ TCREIT được bảo đảm hoạt động thông suốt, không gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư của nhà đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phí Tuấn Thành*