

## CTCP VINCOM RETAIL (HOSE: VRE)

### Hồi phục trong năm 2022 và tăng trưởng trong dài hạn

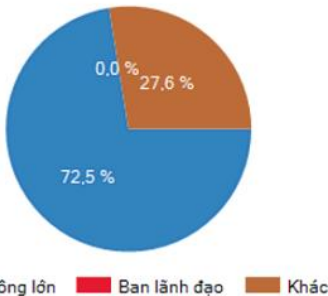
Khuyến nghị:	MUA
Giá mục tiêu:	<b>38.000 đồng</b>
Upside:	<b>30%</b>
Giá hiện tại	28.900 đ/cp
Khoảng giá 52w	26.050 – 36.000
P/E	70.1x
P/B	2.1 x
EPS	401 đ/cp
BVPS	13.640 đ/cp

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	KH2022	%TH2021	Q1/2022	% yoy
Doanh thu thuần	8.000	+36%	1.369	-38%
Lợi nhuận sau thuế	2.400	+83%	378	-51%

#### Thông tin cơ bản

Ngành nghề	BDS thương mại
Vốn hóa	63.852 tỷ đ
Vốn điều lệ	23.288 tỷ đ
KLGD TB 10 phiên	4.760.050 cp
Tỷ suất cổ tức	0%
Tổng tài sản Q1/2022	37.731 tỷ đ
Vốn CSH Q1/2022	31.028 tỷ đ

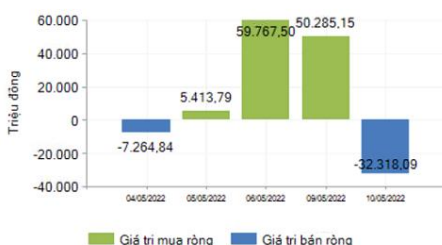
#### Cơ cấu cổ đông



#### Diễn biến giá



#### Giao dịch khối ngoại



#### Cập nhật thông tin từ Đại hội đồng cổ đông năm 2022

**CTCP Vincom Retail (VRE)** là doanh nghiệp đầu ngành trong phân khúc bất động sản cho thuê sàn thương mại. Ngày 10/05 vừa qua, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 với nhiều điểm nhấn đáng chú ý. Agriseco Research xin gửi tới Quý khách hàng các thông tin cập nhật như sau:

- Kế hoạch và định hướng kinh doanh năm 2022.** VRE sẽ cho ra mắt 3 trung tâm thương mại (TTTTM) mới với tổng diện tích sàn cho thuê đạt 95.000 m2 (bao gồm Mega Mall Smart City 68.000m2 đã khai trương và hai Vincom Plaza tại Mỹ Tho, Bạc Liêu ra mắt ngày 10/6), nâng tổng diện tích cho thuê lên 1,75 triệu m2. Tỷ lệ lấp đầy dự kiến đạt trung bình trên 90%. Theo thông tin chia sẻ từ doanh nghiệp, lượng footfalls (khách ghé thăm) hiện nay đã hồi phục lên mức 60-70% so với giai đoạn trước Covid và dự kiến sẽ đạt 80-90% vào cuối năm nay. Điều này sẽ kéo theo sự hồi phục về doanh thu của các khách thuê và giảm tải lượng chi phí mà VRE dự định giải ngân để hỗ trợ khách thuê bị ảnh hưởng (Năm 2021 VRE đã chi 2.115 tỷ đồng cho các gói hỗ trợ này, làm lợi nhuận của công ty bị sụt giảm đáng kể).
- Triển vọng mở rộng quy mô và tăng trưởng trong dài hạn.** VRE đặt kế hoạch tăng trưởng GFA (diện tích cho thuê) thêm 3 triệu m2 sàn trong dài hạn, chia làm 2 giai đoạn: gia tăng 1,4 – 2 triệu m2 từ 2022-2026 và 1 triệu m2 sau năm 2026. Công ty dự kiến sẽ không chi trả cổ tức để giữ lại lợi nhuận phục vụ cho mục tiêu mở rộng gấp 2 lần công suất trong 5 năm tới. Theo thông tin từ doanh nghiệp, chi phí đầu tư Capex dự kiến khoảng 700 triệu – 1 tỷ USD tới năm 2026. Với tình hình tài chính, dòng tiền khả quan và nguồn vốn dồi dào hiện nay của công ty, chúng tôi đánh giá kế hoạch này là khả thi.
- Ngành cho thuê sàn bán lẻ của Việt Nam còn nhiều dư địa phát triển.** So sánh với các nước khác trong khu vực, tỷ lệ GFA/đầu người ở Việt Nam còn thấp (chỉ khoảng 0,12m2 so với 0,87m2 tại Thái Lan). Tỷ lệ thâm nhập còn thấp trong khi tốc độ đô thị hóa và sự gia tăng tầng lớp trung lưu mạnh mẽ hiện nay ở nước ta sẽ tạo ra nhiều cơ hội cho ngành bất động sản thương mại. VRE với vị thế, thị phần dẫn đầu cũng như hiệu quả hoạt động (ROE) tốt hơn so với đối thủ sẽ nắm bắt cơ hội trong tương lai.

#### KHUYẾN NGHỊ

Trong bối cảnh thị trường chung điều chỉnh gần đây, cổ phiếu VRE đã chiết khấu về quanh vùng giá 28.000đ/cp, tương ứng mức định giá P/B 2x – sát với mức P/B đáy của VRE vào giai đoạn Covid. Với những triển vọng tăng trưởng khả quan của doanh nghiệp và ngành trong năm 2022 và dài hạn, chúng tôi đánh giá đây là cơ hội tốt để nhà đầu tư **MUA và tích lũy** cổ phiếu VRE tại các nhịp điều chỉnh của thị trường, với mức giá mục tiêu theo phương pháp RNAV khoảng **38.000đ/cp**, thời gian nắm giữ tối thiểu 1-2 năm.

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



Cổ phiếu VRE từ phiên 10/05 đã bắt đầu xuất hiện sự cân bằng khi giá ngừng giảm và giao dịch quanh vùng hỗ trợ 28.000đ/cp. Thanh khoản tại 2 phiên hồi phục mặc dù còn thấp, tuy nhiên cũng gần tương đương bình quân 10 phiên gần đây. Các chỉ báo động lượng ngắn hạn như RSI và Stochastic đang giao dịch quanh ngưỡng quá bán và có tín hiệu phân kỳ âm với đường giá, do đó một phiên tăng giá vượt vùng 29.700đ/cp với thanh khoản cao hơn từ 30-50% so với trung bình 10 phiên là điều kiện đủ để VRE quay trở lại xu hướng tăng trong ngắn hạn. Nhà đầu tư có thể giải ngân mua vào tại quanh vùng giá hiện tại, ngưỡng kháng cự để có thể hiện thực hóa một phần lợi nhuận ở quanh vùng giá 35.000-36.000đ/cp, tỷ lệ cắt lỗ 10%.

### Biến động cổ phiếu so với VNIndex

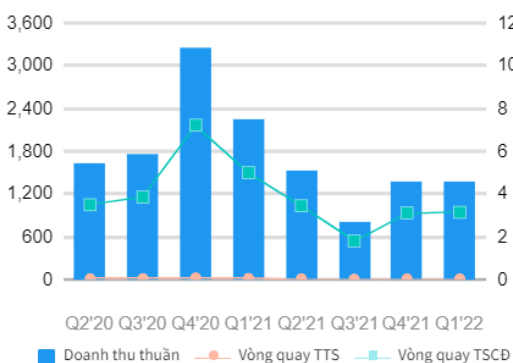


### Lịch sử định giá

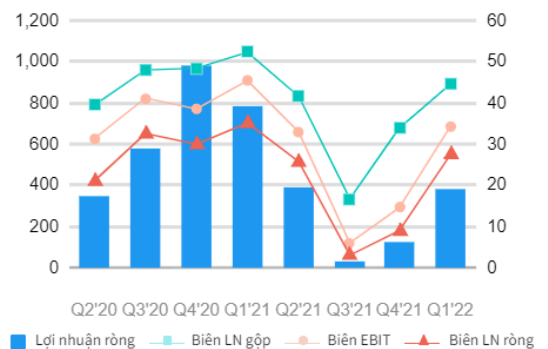


## SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

### Doanh thu theo từng quý



### Lợi nhuận theo từng quý





## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Miền Bắc

**Trụ sở chính: 0246.2762.666**

**CN Miền Bắc: 0243.8687.217**

#### Trụ sở chính

**Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.**

#### Chi nhánh miền Bắc

**Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN**

49 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

19 điểm tại Hà Nội

Hoàn Kiếm  
Hoàng Mai  
Tràng An  
Tam Trinh

Hà Tây  
Nam Hà Nội  
Tây Hà Nội  
Tây Đô

Thanh Trì  
CN Sở Giao dịch  
Tràng An – PGD 11  
PGD số 3 – CN Sở giao dịch  
Thủ Đô

Đồng Đa  
Hà Nội  
Láng Hạ  
Hà Thành  
Từ Liêm  
Đông Hà Nội

30 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang  
Lạng Sơn  
Tuyên Quang  
Bắc Giang  
Quảng Ninh

Lào Cai  
Hòa Bình  
Sơn La  
Bắc Ninh  
Vĩnh Phúc II

Hà Nam  
Thái Nguyên  
Hải Dương  
Hải Dương II  
Bắc Giang II

Hải Phòng  
Bắc Hải Phòng  
Nam Định  
Thái Bình  
Thanh Hóa

Nghệ An  
Nam Nghệ An  
Tây Quảng Ninh  
Bắc Nam Định  
Mê Linh

Bình Giang – HD  
Hà Nam II  
Kinh Môn HD II  
Nam Sách HD II  
Phủ Thọ II

### Miền Trung

**0236.367.1666**

#### Chi nhánh miền Trung

**Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.**

22 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Hà Tĩnh  
Hà Tĩnh II  
Quảng Bình  
Bắc Quảng Bình  
Quảng Trị

Huế  
Quảng Nam  
Quảng Ngãi  
Bình Định  
Lâm Đồng

Kon Tum  
Gia Lai  
Đông Gia Lai  
Đắk Lắk  
Bắc Đắk Lắk

Đắk Nông  
Phú Yên  
Khánh Hòa  
Ninh Thuận  
Bình Thuận

Nam Đà Nẵng  
Đà Nẵng

### Miền Nam

**0283.8216.362**

#### Chi nhánh miền Nam

**179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.**

#### PGD Nguyễn Văn Trỗi

**Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh**

33 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

CN Phan Đình Phùng  
CN Lý Thường Kiệt  
Nam Đồng Nai  
Trung tâm Sài Gòn  
Bà Rịa-Vũng Tàu  
Gò Công-Tiền Giang

Cà Mau  
Đồng Tháp  
Thành Đô  
An Giang  
Bình Phước  
CN 11

Trà Vinh  
Sóc Trăng  
Bạc Liêu  
Cần Thơ  
Long An  
Phước Quốc

Vĩnh Long  
Kiên Giang  
CN Trường Sơn  
CN Quận 5  
Trà Vinh  
Xuyên Á

Đông Long An  
CN Miền Đông  
Tân Phú  
An Phú  
Bắc Đồng Nai  
Đồng Nai

Bình Dương  
Tây Ninh  
Bến Tre

## KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.

