

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

BÁO CÁO QUÝ IV/2018

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



# 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 - 17       |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

**1.1 Tên Quỹ:** Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng theo quy định của Pháp Luật.

**1.2 Số giấy đăng ký thành lập Quỹ** số 22/GCN-UBCK do Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/06/2016.

**1.3 Thời hạn hoạt động của Quỹ:** Không xác định

**1.4 Chính sách phân chia lợi nhuận:**

- Quỹ 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 31 tháng 12 năm 2018, 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

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### 1.7 Nội dung Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư:

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ tổ chức vào ngày 20/04/2018 đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

#### **Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ nêu tại nội dung xin ý kiến Nhà Đầu tư.

#### **Điều 2:**

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ được đăng tại website của Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

#### **Điều 3:**

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 của Quỹ.

#### **Điều 4:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2018 của Quỹ nêu tại nội dung xin ý kiến Nhà đầu tư.

#### **Điều 5:**

Thông qua kế hoạch chi phí năm 2018:

- Thực hiện chi trả chi phí của Quỹ theo các mức quy định tại Điều lệ Quỹ và báo cáo bạch.
- Mức thù lao cho các thành viên Ban đại diện Quỹ là 0 đồng/tháng/người cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

#### **Điều 6:**

Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2018.

#### **Điều 7:**

Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội.

**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 12<br>năm 2018 | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2018 |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Danh mục chứng khoán cơ cấu            | 44.397.399.480               | 48.071.317.030               |
| Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền | 10.230.408.848               | 10.164.614.411               |
| Tài sản khác                           | 240.422.341                  | 220.432.286                  |
|                                        | <b>54.868.230.669</b>        | <b>58.456.363.727</b>        |

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2018, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

**2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Quỹ**

|                                                                  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2018 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>A/ Xác định KQHD đã thực hiện</b>                             |                              |                              |
| I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện                     | 409.394.968                  | 318.203.047                  |
| 1. Cổ tức được nhận                                              | 90.234.077                   |                              |
| 2. Lãi trái phiếu được nhận                                      | 204.763.529                  | 213.127.426                  |
| 3. Lãi tiền gửi                                                  | 137.866.418                  | 105.075.621                  |
| 4. Thu nhập bán chứng khoán                                      | (23.469.056)                 |                              |
| 5. Thu nhập khác                                                 | -                            | -                            |
| II. Chi phí                                                      | 230.396.924                  | 586.476.396                  |
| 1. Phí quản lý quỹ                                               | 214.610.517                  | 222.572.865                  |
| 2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ                             | 37.982.588                   | 47.853.055                   |
| 3. Chi phí họp, đại hội                                          | -                            | -                            |
| 4. Chi phí kiểm toán                                             | 22.180.811                   | 22.180.832                   |
| 5. Chi phí tư vấn định giá                                       | -                            | -                            |
| 6. Phí và chi phí khác                                           | (44.376.992)                 | 293.869.644                  |
| III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ | 178.998.044                  | (268.273.349)                |



# **Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam** **BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ**

## **B/ Xác định kết quả chưa thực hiện**

|                                                                           |                        |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>I. Thu nhập</b>                                                        | <b>1.180.210.306</b>   | <b>1.688.575.834</b> |
| 1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán                         | 1.180.210.306          | 1.688.575.834        |
| 2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ               | -                      | -                    |
| <b>II. Chi phí</b>                                                        | <b>4.963.062.160</b>   | <b>2.077.218.134</b> |
| 1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư                                | 4.963.062.160          | 2.077.218.134        |
| 2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ                     | -                      | -                    |
| <b>III. Kết quả hoạt động ròng chưa thực hiện được phân phối trong kỳ</b> | <b>(3.782.851.854)</b> | <b>(388.642.300)</b> |

## **2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối trong kỳ báo cáo**

Trong quý II năm 2018, Quỹ đã thực hiện chi trả cổ tức cho Nhà Đầu Tư. Thông tin đã được công bố tại Thông báo số 658/TB-SGDHCM ngày 11 tháng 05 năm 2018 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TPHCM. Mức chi trả tương đương 20%/ mệnh giá (2.000 đồng/ chứng chỉ quỹ). Ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức là ngày 22/05/2008, ngày đăng ký cuối cùng là 21/05/2008. Cổ tức đã được thanh toán vào ngày 07/06/2018.

## **2.4 Thông tin về chi phí của Quỹ**

|                                                                                                                                                                       | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2018</i> | <i>Ngày 30 tháng 09<br/>năm 2018</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ                                                                                                                               | 214.610.517                          | 222.572.865                          |
| Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS                                                                                                                                     | 37.982.588                           | 47.853.055                           |
| Chi phí dịch vụ quản trị quỹ, chi phí dịch vụ đại lý chuyển nhượng và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan (nếu có); | 49.500.000                           | 49.500.000                           |
| Chi phí dịch vụ quản lý bất động sản                                                                                                                                  | -                                    | -                                    |
| Chi phí dịch vụ định giá bất động sản                                                                                                                                 | -                                    | -                                    |
| Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán;                                                                                                                          | 22.180.811                           | 22.180.832                           |
| Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;                                       | -                                    | -                                    |

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

|                                                                                                                                                                                                                                                           |               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Chi phí dự thảo, in ấn, gửi bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho nhà đầu tư; chi phí công bố thông tin của quỹ; chi phí tổ chức họp đại hội nhà đầu tư, ban đại diện quỹ; |               |             |
| Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.                                                                                                                                                                                    | 9.204.055     | 58.877.922  |
| Các loại phí khác (nêu chi tiết)                                                                                                                                                                                                                          | (103.081.047) | 185.491.722 |
| Chi phí khác                                                                                                                                                                                                                                              | (103.081.047) | 185.491.722 |

## 2.5 Các thông tin khác của Quỹ

### Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

|                                                                      | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2018 |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Giá trị tài sản ròng của Quỹ                                         | 54.783.988.734               | 58.387.842.544               |
| Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành                                  | 5.000.000                    | 5.000.000                    |
| Giá trị tài sản ròng của một đơn vị chứng chỉ quỹ (CCQ)              | 10.956,80                    | 11.677,57                    |
| Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ              | 11.823,58                    | 12.063,43                    |
| Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ             | 10.956,79                    | 11.638,43                    |
| Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo                      | 8.730                        | 9.100                        |
| Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo             | 9.500                        | 10.700                       |
| Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo            | 8.170                        | 7.800                        |
| Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ                                    | -0,36%                       | -1,11%                       |
| - Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Thay đổi do biến động giá)       | Không áp dụng                | Không áp dụng                |
| - Tăng trưởng vốn (%)/1 đơn vị CCQ (Tính trên thu nhập đã thực hiện) | -0,36%                       | -0,43%                       |
| Phân phối gộp trên 1 đơn vị CCQ                                      | Chưa phân phối               | Chưa phân phối               |
| Phân phối ròng trên 1 đơn vị CCQ                                     | Chưa phân phối               | Chưa phân phối               |
| Ngày chốt quyền                                                      | Chưa phân phối               | Chưa phân phối               |
| Tỷ lệ chi phí hoạt động của Quỹ (%)                                  | 1,62%                        | 3,63%                        |
| Tốc độ vòng quay danh mục (%)                                        | 21,58%                       | 133,42%                      |

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

## **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       | -15,20%                             | -15,20%                             |
| Từ khi thành lập                  | 9,57%                               | 3,71%                               |
| Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu | Không áp dụng                       | Không áp dụng                       |

## **Tăng trưởng hàng năm**

| <i>Thời kỳ</i>                           | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i> | <i>Ngày 30 tháng 09 năm 2018</i> |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Tỷ lệ tăng trưởng (%) / 1 đơn vị CCQ/năm | -15,20%                          | -0,21%                           |

## **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 30/09/2018 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là -1,11 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2018.

### **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:*



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

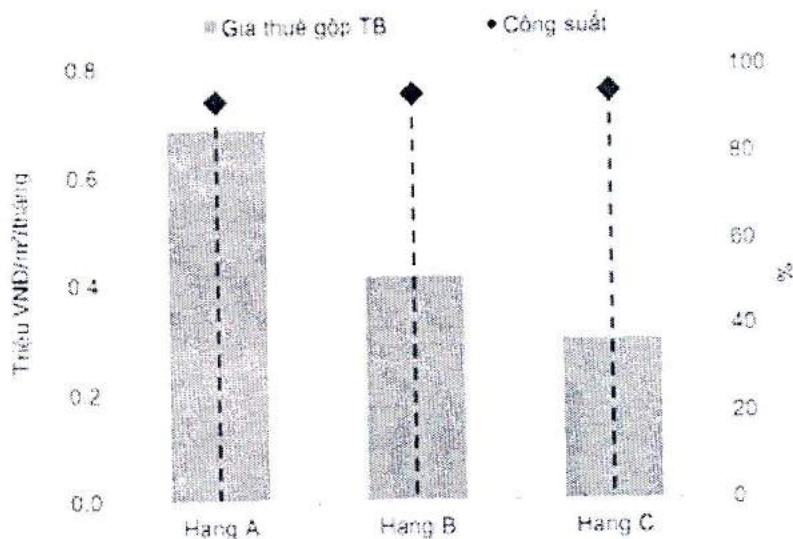
- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số 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

#### THƯƠNG MẠI:

Văn Phòng:

- Diện tích mặt bằng ~ 1.7 tr m2. Nguồn cung văn phòng hạng A không đổi và B tăng lên do có hai tòa nhà hoạt động
- Giá thuê trung bình tăng 3%. Dự kiến nguồn cung mới sẽ tăng khoảng 500,000m2 trong năm 2020 trong đó có 5 dự án hạng A vào năm 2019



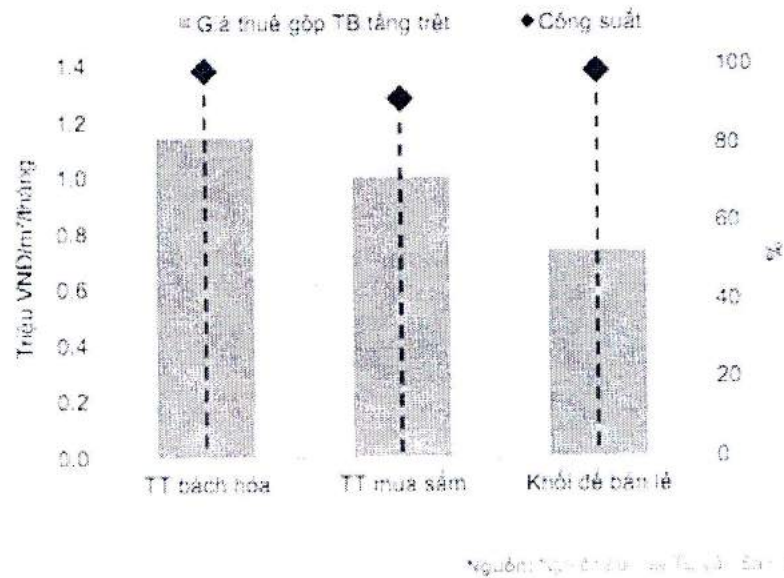
Nguồn: Báo cáo thị trường bất động sản

Bán lẻ:

- Diện tích mặt bằng bán lẻ đạt ~ 1.4 tr m2, tăng 3% so với quý trước và 6% so với năm trước.
- Giá thuê trung bình đặc biệt là ở tầng trệt tiếp tục tăng ~ 17% so với cùng kỳ tuy nhiên công suất thuê giảm ~4%

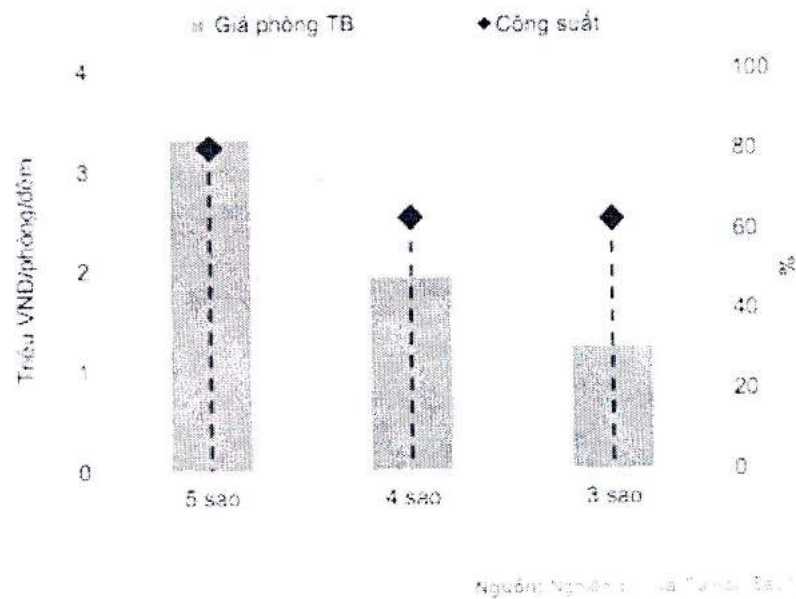
# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

BIỂU ĐỒ 1



## Khách sạn

- Nguồn cung khách sạn giảm ~1% so với cùng kỳ do có 1 khách sạn ba sao đóng cửa
- Công suất cho thuê giảm 2% so với cùng kỳ. Giá thuê phòng tăng trung bình 14% yoy.
- Năm 2019, ba khách sạn 4-5 sao sẽ đi vào hoạt động cung cấp cho thị trường ~ 480 phòng



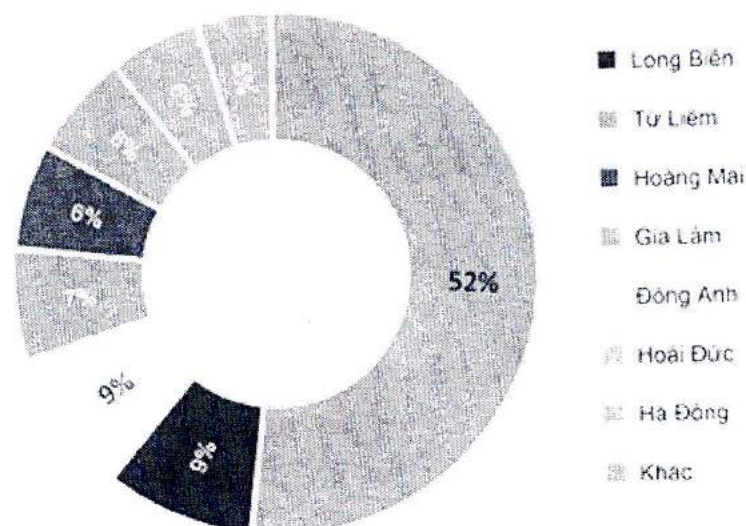
## NHÀ Ở:

### Biệt thự và nhà liền kề

- Với 4 dự án mở bán mới và 9 dự án mở bán thêm tạo ra nguồn ung ~2,350 căn. Lượng giao dịch tăng ~21%/năm và hấp thụ đạt ~40%.
- Cơ cấu dự án theo địa bàn tại Hà Nội

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

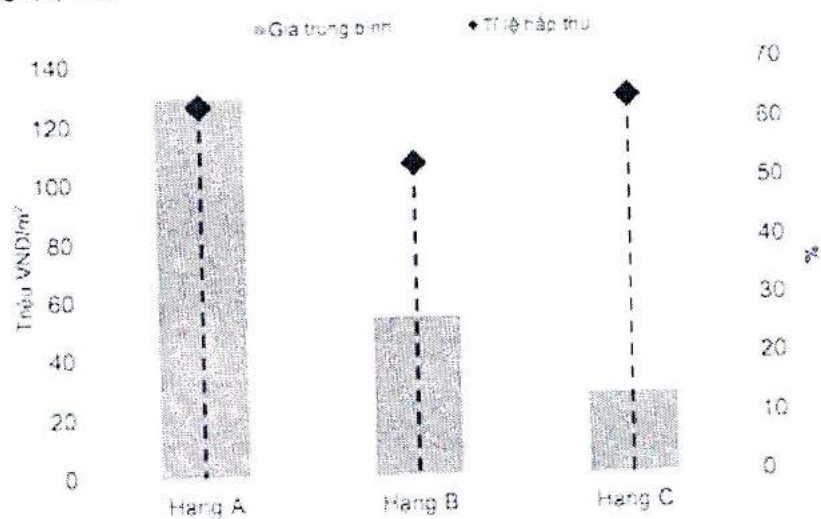
### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ



Nguồn: Báo cáo hàng quý của Công ty Quản lý Quỹ

#### Căn hộ

- Trong quý 4 có 18,300 căn mở bán sơ cấp, giảm 44% so với cùng kỳ đến từ 23 dự án mới và 13 dự án mở bán giai đoạn tiếp. Lượng giao dịch đạt 11,000 căn, giảm 27% so với năm trước và tỷ lệ hấp thụ đạt 60% trong quý này.



Nguồn: Báo cáo hàng quý 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

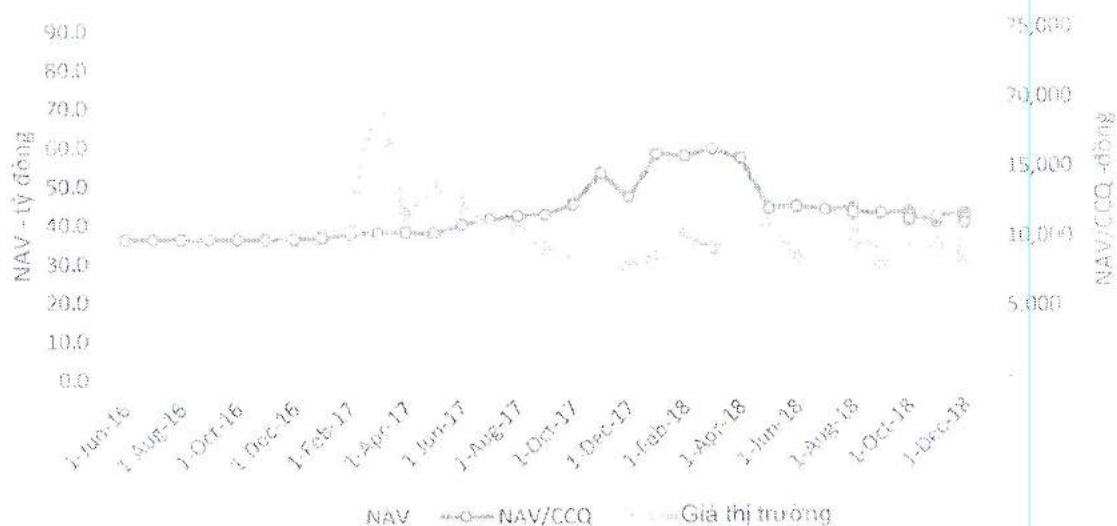


## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

|                                              | 1 năm đến thời điểm báo cáo (%) | Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%) |
|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|
| Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ            | -130,93%                        | -204,33%                                   |
| Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ                 | -15,20%                         | 9,57%                                      |
| Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ                | -15,20%                         | 9,57%                                      |
| Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ       | -15,20%                         | 3,71%                                      |
| Tăng trưởng của danh mục cơ cấu              | -21,10%                         | 9,21%                                      |
| Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ | 4,30%                           | 9,13%                                      |

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Quỹ:



#### Thay đổi giá trị tài sản ròng

|                                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Tỷ lệ thay đổi |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ           | 54.783.988.734            | 58.387.842.544            | -6,17%         |
| Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ | 10.956,80                 | 11.677,57                 | -6,17%         |

#### 4.2 Thống kê về Nhà Đầu tư nắm giữ chứng chỉ quỹ tại thời điểm báo cáo:



## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

| Quy mô nắm giữ<br>(đơn vị) | Số lượng Nhà<br>đầu tư nắm giữ | Số lượng đơn vị chứng<br>chỉ quỹ nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| Dưới 5.000                 | 171                            | 107.670                                  | 2,15%         |
| Từ 5.000 đến 10.000        | 11                             | 72.570                                   | 1,45%         |
| Từ 10.000 đến 500.000      | 4                              | 54.510                                   | 1,09%         |
| Trên 500.000               | 1                              | 4.765.250                                | 95,31%        |
|                            | <b>187</b>                     | <b>5.000.000</b>                         | <b>100%</b>   |

## 5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

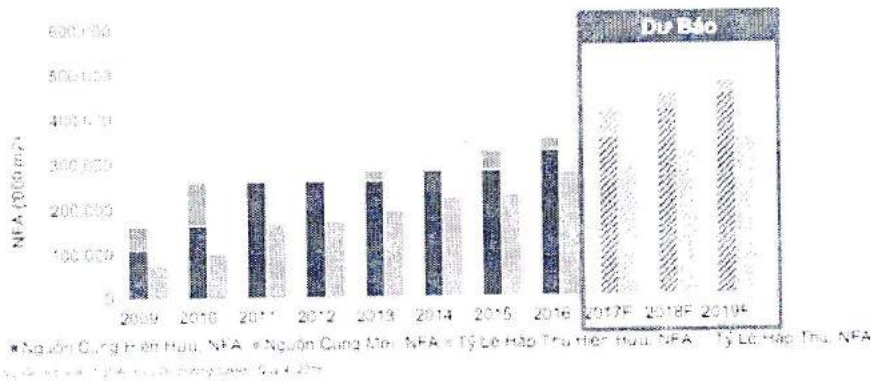
### a. Triển vọng kinh tế vĩ mô:

- Năm 2019 sẽ tiếp tục là năm kinh tế phát triển ổn định tuy nhiên sẽ khó có đột phá do thị trường thế giới chưa phục hồi. Năm 2019 sẽ một năm Chính phủ cần tiếp tục thực hiện cam kết về chính phủ kiến tạo.
- Dự kiến tăng trưởng GDP năm 2019 ~ 6.0 – 7.0%/năm
- Lạm phát tiếp tục sẽ được giữ ổn định ở mức 4-4.5%/năm
- Dự kiến trong năm tiếp theo thị trường sẽ phát triển tích cực với lượng mở bán đáng kể từ các dự án quy mô lớn như Vincity Gia Lâm, Vincity Grandpark (Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh), Safira (quận 9), Akari (Bình Tân) và The Peak (quận 7) ở phân khúc trung cấp. Ở phân khúc cao cấp thì sẽ có dự án Grand Manhattan của Novaland và Alphahill của nhóm Alpha King.

### b. Thị trường văn phòng cho thuê:

- 2019 sẽ tiếp tục là một năm tích cực với tăng trưởng kép từ cả diện tích cho thuê và tỷ lệ lấp đầy; đặc biệt là ở TP. Hồ Chí Minh:

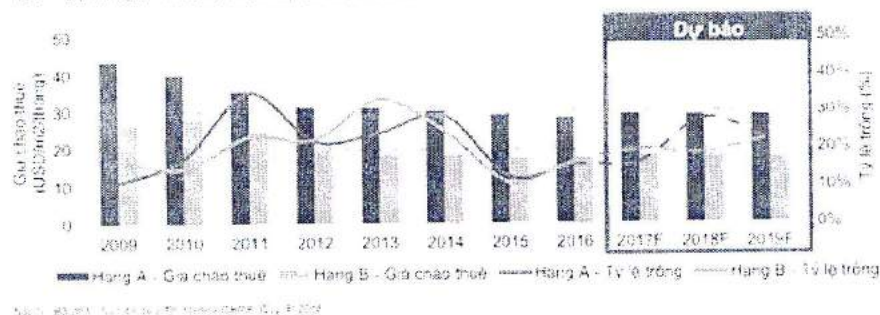
Đơn vị: Triệu đồng và Tỷ lệ lấp đầy – Hàng A



- Tại Hà Nội, thị trường văn phòng sẽ tiếp tục tích cực do nguồn cung tăng cao trong 2019 được dần hấp thụ:

# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Hình 1: Quỹ đầu tư bất động sản phòng trọ tỷ lệ trọng Hà Nội

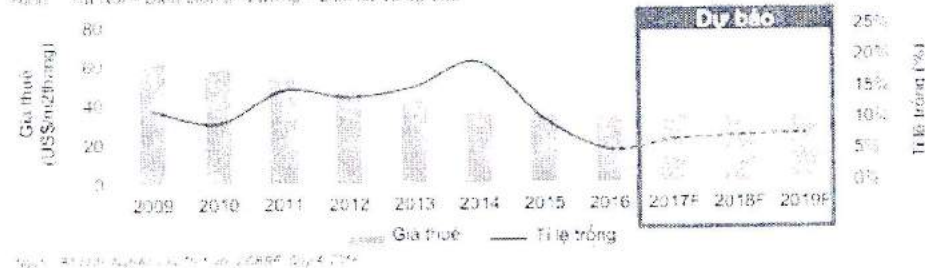


Nguồn: Báo cáo tài chính và báo cáo quản trị của Quỹ, B 2017

## c. Thị trường bán lẻ:

- Tại khu vực Hà Nội: nguồn cung tiếp tục mở rộng, tuy nhiên tỷ lệ trống sẽ tăng dần do sự mất cân đối giữa khu vực trung tâm và khu vực ngoại vi. Giá thuê dự kiến sẽ ổn định hoặc giảm trong biên độ hẹp:

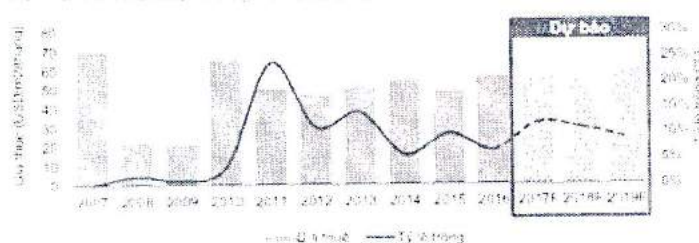
Hình 1: Hà Nội – Diễn biến thị trường – Lịch sử và dự báo



Nguồn: Báo cáo tài chính và báo cáo quản trị của Quỹ, B 2017

- Tại khu vực Hồ Chí Minh: nguồn cung sẽ tiếp tục mở rộng, bên cạnh việc sẽ nâng cao chất lượng. Động thái này sẽ tạo ra áp lực lên giá thuê. Dự báo tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ trong năm 2017 sẽ tăng lại trong năm 2018:

Hình 1: Hồ Chí Minh – Diễn biến thị trường – Lịch sử và dự báo



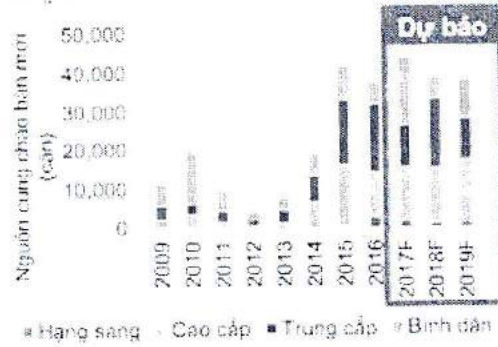
## d. Với thị trường căn hộ:

- Tại thành phố Hà Chí Minh dự kiến nguồn cung tiếp tục sẽ chững lại trong năm 2019 với tỷ trọng chuyển sang phân khúc trung cấp và bình dân và xu hướng tăng dần trong các năm tiếp theo. Dự kiến số căn hộ bán được sẽ giảm nhẹ vào 2019 và tiếp tục điều chỉnh dần trong các năm tiếp theo.

## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

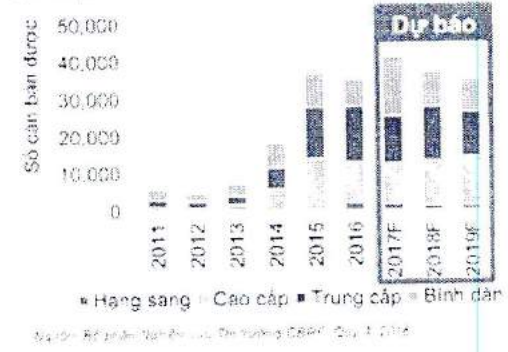
### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Hình 1: Thị trường căn hộ tại TP HCM. Dự báo nguồn cung mới



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Thị trường CBRE, Quý 4/2016

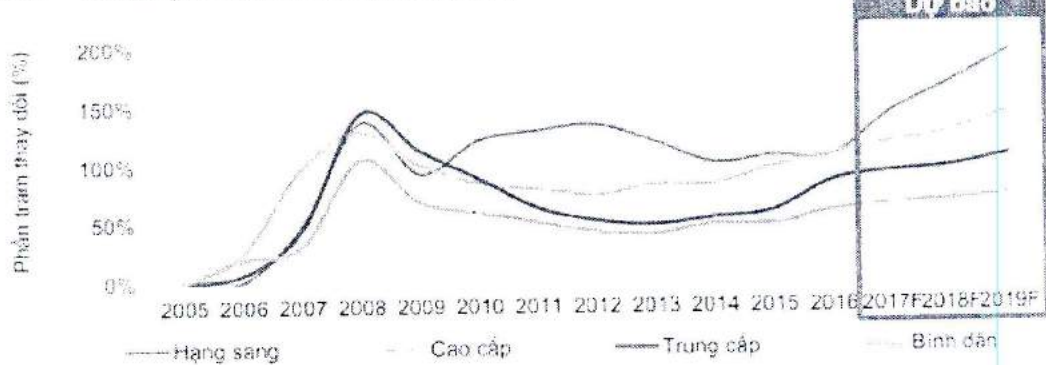
Hình 2: Thị trường căn hộ tại TP HCM. Dự báo số căn bán được



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Thị trường CBRE, Quý 4/2016

- Giá bán dự kiến cho các căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục tăng. Trong đó mức độ tăng mạnh nhất ở phân khúc cao cấp và hạng sang, tại các phân khúc khác sẽ điều chỉnh tăng nhẹ.

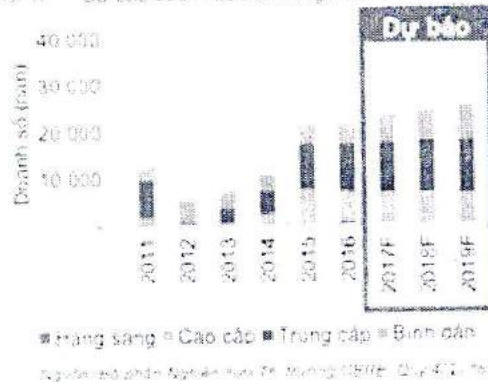
Hình 3: Thị trường căn hộ tại TP HCM. Dự báo giá bán



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Thị trường CBRE, Quý 4/2016.  
Lưu ý: Năm 2005 là năm gốc.

- Tại thành phố Hà Nội: nguồn cung dự kiến sẽ vẫn tiếp tục tăng trong các năm tới, và dự kiến sẽ tập trung nhiều vào phân khúc bình dân và trung cấp; tại phân khúc cao cấp được điều chỉnh giảm dần tỷ trọng. Khả năng hấp thụ cũng sẽ tăng dần vào các phân khúc Trung cấp và Bình dân.

Hình 4: Dự báo doanh số bán hàng theo năm ở Hà Nội



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Thị trường CBRE, Quý 4/2016

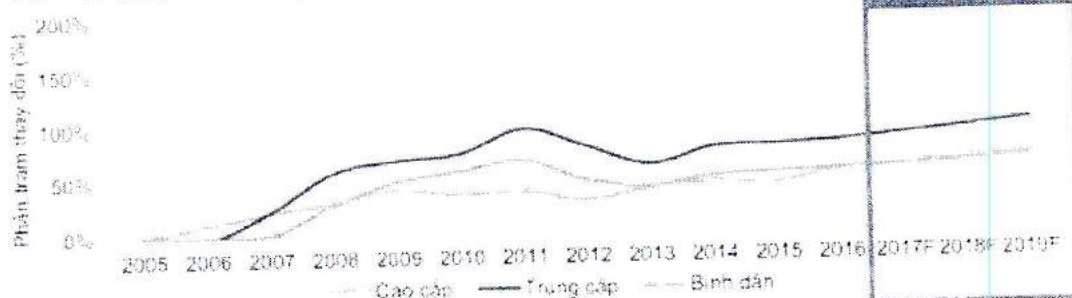


## Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá căn hộ chung cư tại Hà Nội dự kiến sẽ tăng nhẹ tuy nhiên biên độ tăng giá thấp hơn nhiều so với khu vực thành phố Hồ Chí Minh do mặt bằng giá ở Hà Nội đã ở mức tương đối cao so với thu nhập.

Hình 1: Dự báo giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội



Nguồn: Báo cáo Nghiên cứu thị trường Bất động sản Hà Nội năm 2017.  
 Đơn vị: Tỷ lệ thay đổi giá (%)

## 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.



# Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

### **Ông Đặng Thế Đức**

Thành viên

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)

Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.

Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&A tại Việt Nam.

Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).

### **Bà Đỗ Tú Anh**

Thành viên

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

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

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2019



Đặng Lưu Dũng  
Giám đốc