

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

BÁO CÁO QUÝ IV/2019

Ngày 31 tháng 12 năm 2019



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 - 16

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 2019, 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:** Không có

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1 Danh mục đầu tư của Quỹ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Danh mục chứng khoán cơ cấu	50.483.708.510	51.906.580.340
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	11.272.659.797	1.003.580.752
Tài sản khác	164.809.627	208.749.405
	61.921.177.934	63.118.910.497

Tính tới thời điểm cuối kỳ báo cáo tại ngày 31/12/2019, 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 KQHD đã thực hiện	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	549.094.179	273.027.172
1. Cổ tức được nhận	236.962.286	
2. Lãi trái phiếu được nhận	176.928.260	158.000.497
3. Lãi tiền gửi	135.178.633	143.198.342
4. Thu nhập bán chứng khoán	25.000	(28.171.667)
5. Thu nhập khác		
II. Chi phí	810.631.267	347.797.405
1. Phí quản lý quỹ	236.053.836	239.064.532
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	32.323.456	32.292.120
3. Chi phí họp, đại hội		
4. Chi phí kiểm toán	22.180.822	22.180.820
5. Chi phí tư vấn định giá		
6. Phí và chi phí khác	520.073.153	54.259.933
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(261.537.088)	(74.770.233)
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện		
I. Thu nhập	154.700.245	2.581.471.822
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	154.700.245	2.581.471.822
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		
II. Chi phí	1.577.494.297	1.025.165.030
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	1.577.494.297	1.025.165.030
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ		
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	(1.422.794.052)	1.556.306.792

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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.

2.4 Thông tin về chi phí của Quỹ

Chi tiêu	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/07/2019 đến 30/09/2019
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	549.069.179	301.198.839
Cổ tức, trái tức được nhận	413.890.546	158.000.497
Lãi được nhận	135.178.633	143.198.342
Chi phí	810.631.267	347.797.405
Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ	236.053.836	239.064.532
Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS	32.323.456	32.292.120
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 kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán	22.180.822	22.180.820
Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.	2.527.326	781.091
Chi phí khác	468.045.827	3.978.842

2.5 Các thông tin khác của Quỹ

Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	61.307.117.432	62.991.448.572
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)	12.261,42	12.598,28
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.765,20	12.840,00
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	12.261,42	12.295,96
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	6.500	7.300
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	9.090	9.050

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	6.300	5.600
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	-2,67%	2,41%
- 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)	2,11%	0,95%
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 (%)	5,20%	2,20%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)	16,03%	6,05%

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	11,91%	11,91%
2 năm đến thời điểm báo cáo	-12,62%	-6,52%
3 năm đến thời điểm báo cáo	22,87%	7,11%
Từ khi thành lập	22,61%	5,98%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Tăng trưởng hàng năm

Thời kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	11,91%	-21,92%

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 31/12/2019 của Quỹ, tính đến cuối kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 2,11 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/09/2019.

3.3 Chính sách và chiến lược đầu tư của Quỹ

Chiến lược đầu tư bất động sản:

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

Chiến lược đầu tư chứng khoán:

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, 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 tổng kết thị trường bất động sản 2019H2VN và tầm nhìn năm 2020 tại Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Savills Việt Nam công bố.

Thị trường mặt bằng bán lẻ

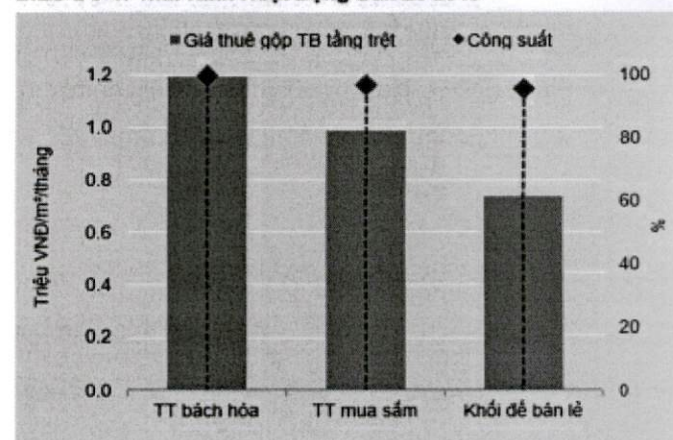
(i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m², tăng 5% theo quý và 14% theo năm sau khi một trung tâm bách hóa tại quận Hà Đông đi vào hoạt động.

Giá thuê gộp trung bình tầng trệt tăng 2% theo quý nhưng giảm -1% theo năm trong khi công suất thuê giảm -1 theo quý điểm phần trăm và tăng 2 điểm phần trăm theo năm. Khu vực phía Tây ghi nhận hoạt động cải thiện nhất.

Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, xăng dầu. Năm 2020, 14 dự án sẽ gia nhập và cung cấp 88.000 m².

BIỂU ĐỒ 1: Tình Hình Hoạt Động Bán Lẻ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

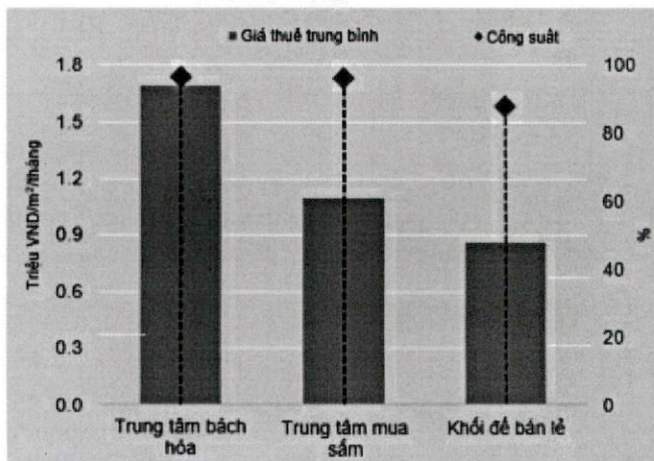
(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Hết 2019, nguồn cung đạt hơn 1,46 triệu m² với 39.500 m² bán lẻ mới trong quý từ 13 siêu thị, một trung tâm mua sắm và một khối để bán lẻ.

Giá thuê trung bình giảm -1% theo năm do nguồn cung mới ngoài trung tâm có giá thuê thấp. Công suất trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo năm nhờ dự án mới đang được lấp đầy. Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, may mặc và dụng cụ trang thiết bị gia đình. Mật độ bán lẻ cao ở khu trung tâm và khu đô thị mới khiến các nhà bán lẻ thay đổi cơ cấu khách thuê phù hợp hơn.

Trong năm 2020, có gần 142.000 m² dự kiến được khai thác, riêng khu trung tâm chiếm 34%.

BIỂU ĐỒ 1: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Văn phòng truyền thống

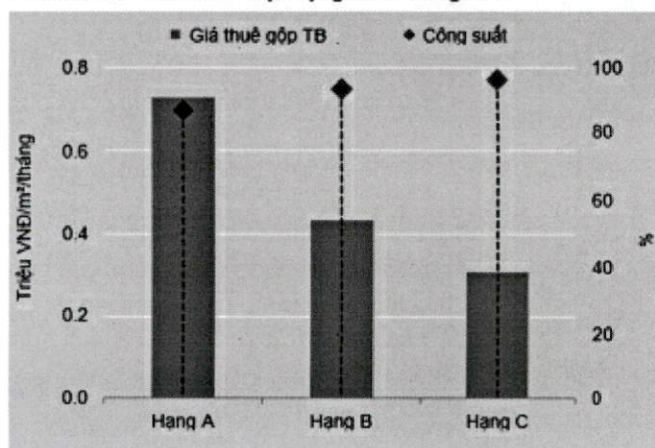
(i) Tại Hà Nội:

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m², ổn định theo quý và tăng 10% so với năm trước.

Giá thuê tăng 1% theo quý và 5% theo năm trong khi công suất thuê tăng 2 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -1 điểm phần trăm theo năm. Công suất thuê cải thiện nhất tại Hạng C trong khi giá thuê tăng mạnh nhất tại Hạng B. Khu vực Nội thành hoạt động tốt hơn khu vực Trung tâm và Nội thành.

Có 27.900 doanh nghiệp mới trong năm 2019, tăng 11% theo năm. Năm 2020, tám dự án với 169.000 m² sẽ gia nhập, phần lớn nằm ở khu vực Nội thành.

BIỂU ĐỒ 2: Tình Hình Hoạt Động Văn Phòng 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Trong Q4/2019, nguồn cung mới từ các dự án Hạng B và C đạt hơn 101.000 m². Tính đến cuối năm 2019, tổng nguồn cung toàn thành phố đạt gần 2,1 triệu m², tăng 8% theo quý và 13% theo năm.

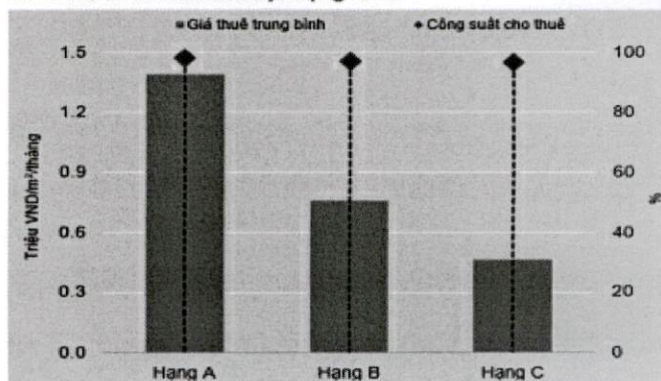
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tình hình hoạt động toàn thị trường tiếp tục cải thiện với giá thuê tăng 5% theo năm và công suất cao ở mức 97%. Do nguồn cung khan hiếm, Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất thị trường với giá thuê tăng 9% và công suất tăng 3 điểm phần trăm theo năm.

Đến 2022, ước tính 357.000 m² diện tích văn phòng mới sẽ gia nhập thị trường, trong đó, riêng nguồn cung mới trong năm 2020 chiếm khoảng 76%.

BIỂU ĐỒ 2: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Khách sạn

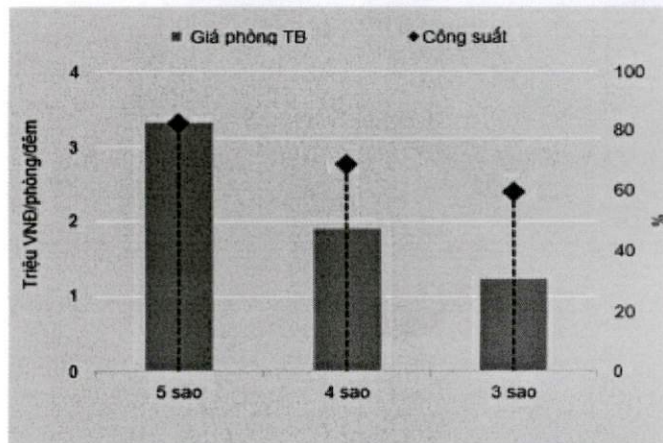
(i) Tại Hà Nội:

Trong năm 2019, thị trường có khoảng 9.800 phòng từ 65 khách sạn, ổn định theo quý nhưng giảm -1% theo năm. Ba khách sạn 3 sao bị xuống hạng trong khi có thêm một khách sạn 4 sao. Công suất toàn thị trường đạt 74%, tăng 2 điểm %, giá thuê trung bình tăng 7% theo năm.

Hà Nội đón 7 triệu khách quốc tế trong năm, tăng 17%. Trong quý 4, công suất thị trường tăng 2 điểm % theo quý trong khi giá thuê trung bình tăng 2%.

Trong năm 2020, sáu khách sạn với khoảng 1.200 phòng sẽ gia nhập thị trường. Từ năm 2020 trở đi, 9.100 phòng từ 48 dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động.

BIỂU ĐỒ 3: Tình Hình Hoạt Động Khách Sạn 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Trong Q4 không có nguồn cung mới, thị trường đến cuối 2019 có hơn 15.900 phòng từ 125 khách sạn 3 đến 5 sao. Nguồn cung giảm -1% theo quý do ba khách sạn 3 sao đóng cửa nhưng nguồn cung vẫn tăng 1% theo năm.

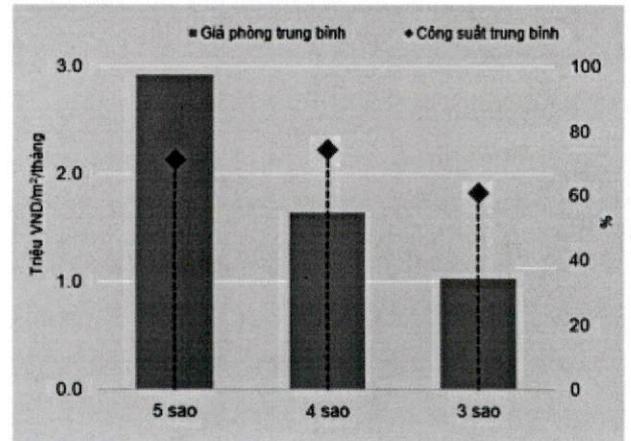
Thị trường năm 2019 hoạt động tốt với công suất ổn định ở mức 68% và giá phòng cao nhất trong 5 năm với 85USD/phòng/đêm, dẫn dắt bởi giá phòng tăng của khách sạn 5 sao. Lượng khách quốc tế đến Tp.HCM chiếm 48% cả nước, tương ứng với 8,6 triệu khách. Trong suốt Q4, công suất phòng tăng 13 điểm phần trăm và giá phòng tăng 4% theo quý.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Tới 2023, thị trường thêm vào hơn 5.000 phòng, khu vực trung tâm chiếm 59% nguồn cung tương lai.

BIỂU ĐỒ 3: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Căn hộ Dịch vụ

(i) *Tại Hà Nội:*

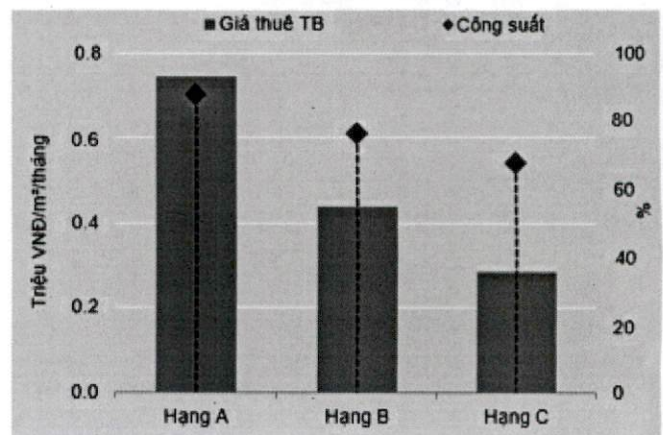
Do sự xuất hiện của một dự án hạng A mới, tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 4.600 căn, tăng 6% theo quý.

Giá thuê trung bình tăng 6% theo năm tới 26 USD/m²/tháng. Do nguồn cung tăng, công suất ghi nhận 82%, giảm 2 điểm % theo quý và giảm -4 điểm % theo năm.

Ước tính 2.700 căn từ 22 dự án sẽ mở cửa. Ba dự án thuộc khu phía Tây và các dự án còn lại thuộc khu Nội thành. Riêng quận Tây Hồ sẽ cung cấp 47% nguồn cung tương lai.

Hà Nội thu hút 8,5 tỷ USD nguồn FDI đăng ký, trong đó lượng vốn góp và mua cổ phần chiếm 77%.

BIỂU ĐỒ 4: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ Dịch Vụ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

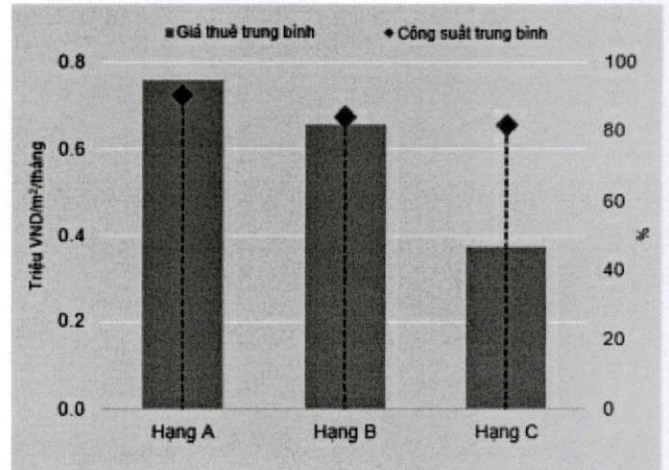
(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung đạt hơn 6.300 căn, tăng 9% theo quý và 10% theo năm. Trong Q4/2019, nguồn cung mới bao gồm 600 căn từ các dự án Hạng B và C.

Mặc dù nguồn cung tăng liên tục, công suất trung bình trong năm 2019 vẫn tăng 1 điểm phần trăm theo năm, đạt 84%, trong khi giá thuê tăng 1% theo năm do tình hình hoạt động tốt từ các dự án Hạng B.

Trong tương lai, gần 1.700 căn sẽ đi vào hoạt động, trong đó, 62% thuộc khu vực ngoài trung tâm. Quận 2 chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với 53%.

BIỂU ĐỒ 4: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Biệt thự và Nhà liền kề

(i) Tại Hà Nội:

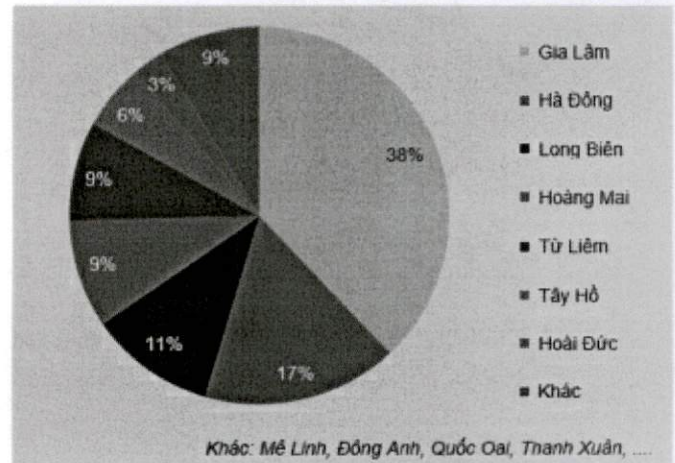
Tổng nguồn cung thị trường đạt 49.800 căn, tăng 1% theo quý và 9% theo năm.

Bốn dự án mới đóng góp thêm khoảng 547 căn, chiếm 22% tổng nguồn cung mới trong năm 2019. Nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -28% theo năm; tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ đạt mức cao với 87%. Trong Quý 4, nguồn cung sơ cấp đạt gần

1.300 căn, tăng 2% theo quý nhưng giảm -70% theo năm. Trong năm 2019, Huyện Gia Lâm dẫn đầu với 38% tổng lượng giao dịch, Quận Hà Đông theo sau với 17%.

Đến năm 2021, dự kiến có 10.900 căn tung ra thị trường. Huyện Đông Anh và Đan Phượng dự kiến chiếm 57% nguồn cung tương lai.

BIỂU ĐỒ 5: Tình Hình Hoạt Động Biệt Thự & Nhà Liền Kề 2019



Khác: Mê Linh, Đông Anh, Quốc Oai, Thanh Xuân, ...

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

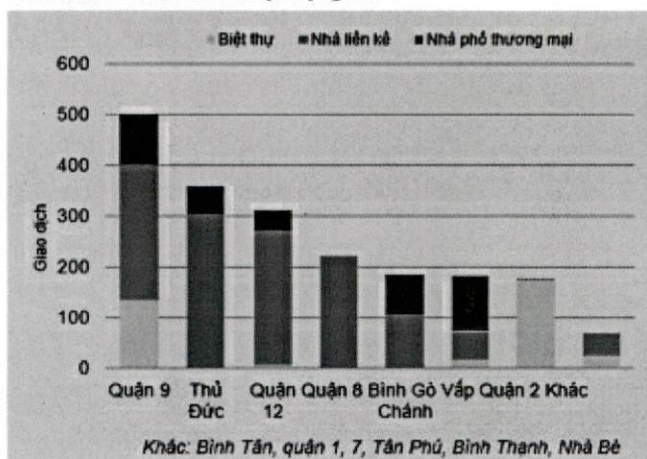
(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Nguồn cung sơ cấp 2019 giảm -31% theo năm nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn cao 82%. Nguồn cung của quý 4 giới hạn với 830 căn, giảm -2% theo quý và -34% theo năm với tỷ lệ hấp thụ thấp 45% trong quý.

Nguồn cung đất nền 2019 thấp hơn năm 2018 là -30% mặc dù tỷ lệ hấp thụ cao 84%. Nguồn cung đất quý 4 trên 1.390 nền, tăng 24% theo quý nhưng giảm -30% theo năm với tỷ lệ hấp thụ 43%.

Đến năm 2022, dự kiến có 15.200 căn/nền tung ra thị trường. Quận 9 và Quận 2 dự kiến sẽ chiếm 51% nguồn cung.

BIỂU ĐỒ 5: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Thị trường Căn hộ

(i) Tại Hà Nội:

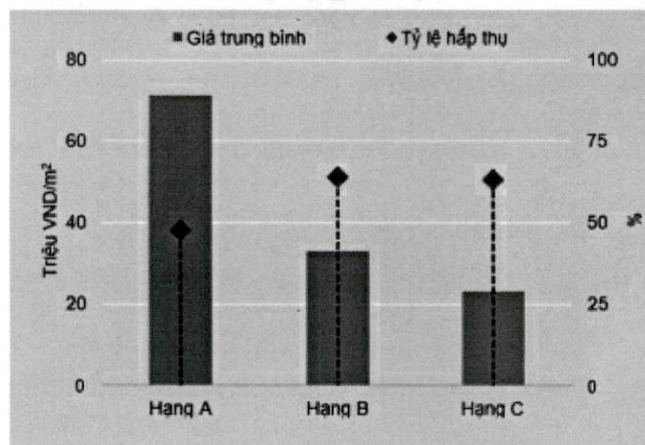
Năm 2019, thị trường sơ cấp có 37.700 căn hộ mới mở bán, tăng 1% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 35% với hơn

13.300 căn mở bán từ 8 dự án mới và 14 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới liên tục khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 tăng 12% theo năm đạt 62.400 căn.

Tổng giao dịch năm 2019 đạt 39.300 căn, tăng 26% theo năm; Q4 chiếm khoảng 27% với hơn 10.400 căn. Năm 2019, tỷ lệ hấp thụ đạt 63%, tăng 7 điểm phần trăm theo năm cho thấy nguồn cầu lớn. Hạng B tiếp tục đứng đầu, chiếm 73% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 64%.

Đến năm 2022, hơn 124.000 căn hộ từ 116 dự án sẽ mở bán; trong đó 41.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

BIỂU ĐỒ 6: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

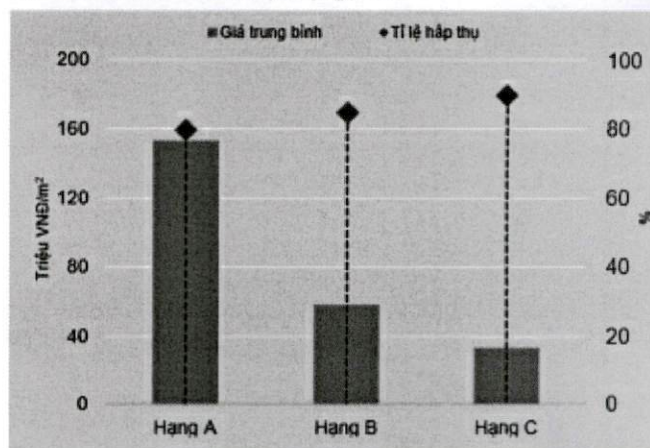
(ii) Tại Hồ Chí Minh:

Năm 2019, thị trường sơ cấp có 35.000 căn hộ mới mở bán, giảm -10% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 21% với hơn

7.300 căn mở bán từ 12 dự án mới và 8 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới hạn chế khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -25% theo năm xuống 42.000 căn. Tổng giao dịch năm 2019 đạt 37.000 căn, giảm -25% theo năm; Q4 chiếm 17% với hơn 6.100 căn. Tuy nhiên, thị trường cho thấy nhu cầu tốt với tỷ lệ hấp thụ năm 2019 cao nhất trong 5 năm qua đạt 88%, tăng 1 điểm phần trăm theo năm. Hạng C tiếp tục đứng đầu, chiếm 68% tổng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 90% trong cả năm 2019.

Đến năm 2022, hơn 154.000 căn hộ từ 108 dự án sẽ mở bán; trong đó hơn 57.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

BIỂU ĐỒ 6: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

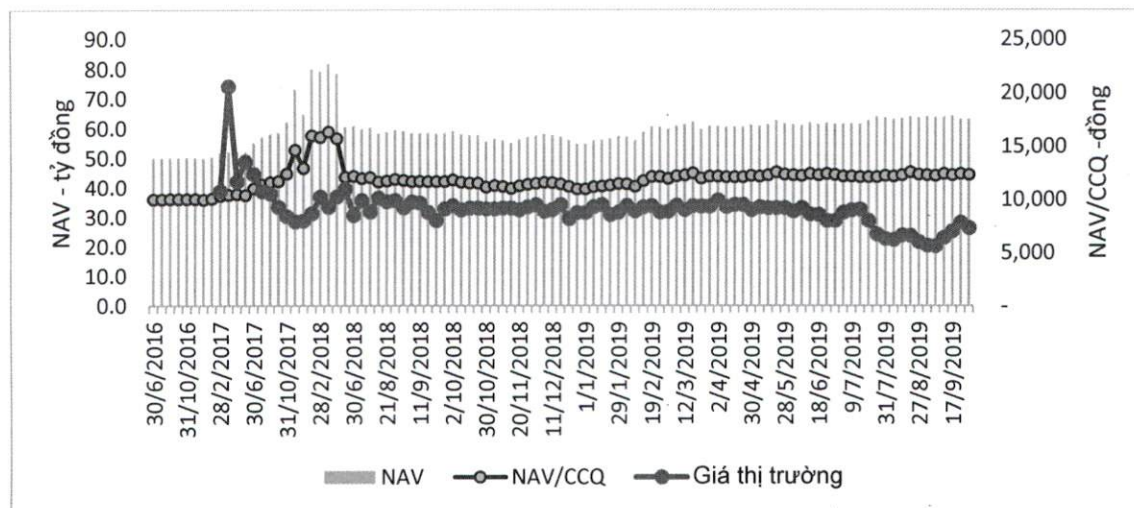
4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	1 năm đến thời điểm báo cáo (%)	Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	-53,26%	-9005,17%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	11,91%	22,61%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	11,91%	22,61%
Tăng trưởng hàng năm (%) /1 đơn vị CCQ	11,91%	5,98%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	13,05%	23,47%
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	11,91%	22,61%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	61.307.117.432	62.991.448.572	(2,67)%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	12.261,42	12.598,28	(2,67)%

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	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%
	187	5.000.000	100%

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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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.

Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Ông Đặng Thế Đức

Thành viên

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).

Quý Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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 20 tháng 01 năm 2020



Đặng Lưu Dũng
Tổng Giám đốc