

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

BÁO CÁO QUÝ III/2017

Ngày 30 tháng 09 năm 2017



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 - 7

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ

1.1 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.

1.2 Hiệu quả hoạt động của Quỹ

Theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/09/2017 của Quỹ đã được soát xét, tính đến kỳ báo cáo, thay đổi giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ là 6,27 % so với giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu kỳ báo cáo tại ngày 30/06/2017.

1.3 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:

- 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.

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ QUỸ (tiếp theo)

1.4 Phân loại Quỹ

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

1.5 Thời điểm bắt đầu hoạt động của Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom được thành lập ngày 29 tháng 06 năm 2016

1.6 Quy mô Quỹ tại thời điểm báo cáo

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, 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.

1.7 Chính sách phân phối lợi nhuận của Quỹ

- 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.

1.8 Lợi nhuận thuần thực tế phân phối trên một đơn vị chứng chỉ quỹ

Trong kỳ quỹ không thực hiện phân phối lợi nhuận.

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

2. SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

2.1 Cơ cấu tài sản Quỹ

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</i>
Danh mục chứng khoán cơ cấu	40.817.300.900	37.326.793.000
Tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền	17.870.932.034	17.595.821.360
Tài sản khác	20.270.833	255.184.501
	58.708.503.767	55.177.798.861

2.2 Chi tiết chỉ tiêu hoạt động

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</i>
Giá trị tài sản ròng của Quỹ	58.511.191.572	55.056.909.902
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)	11.702,23	11.011,38
Giá trị tài sản ròng cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	11.702,23	11.011,38
Giá trị tài sản ròng thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ	10.804,00	10.344,00
Giá cuối ngày của 1 đơn vị CCQ tại ngày báo cáo	11.000	14.700
Giá cuối ngày cao nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	15.100	25.750
Giá cuối ngày thấp nhất của 1 đơn vị CCQ trong kỳ báo cáo	10.700	13.900
Tổng tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ	6,27%	5,82%
- 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)	-126,16%	79,36%
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 (%)	2,25%	0,50%
	0,00%	0,00%
Tốc độ vòng quay danh mục (%)		

2.3 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>
Từ khi thành lập	16,72%	13,57%
Tăng trưởng của chỉ số tham chiếu	Không áp dụng	Không áp dụng

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

2.4 Tăng trưởng hàng năm

<u>Thời kỳ</u>	<u>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</u>	<u>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</u>
Tỷ lệ tăng trưởng (%)/1 đơn vị CCQ/năm	6,27%	5,82%

3. MÔ TẢ THỊ TRƯỜNG TRONG KỲ

Theo thống kê của Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây Dựng), trong tháng 9/2017, lượng giao dịch bất động sản đã có sự chững lại.

- Tại thị trường Hà Nội, riêng trong tháng 9/2017, đã có khoảng 1.200 giao dịch thành công, giảm 11% so với tháng trước.
- Tại TP. Hồ Chí Minh, có khoảng 1.300 giao dịch thành công trong tháng 4, giảm 7% so với tháng 8/2017.
- Thị trường văn phòng cho thuê thì ở thành phố Hồ Chí Minh diện tích thuê thuần tiếp tục tăng và tỷ lệ hấp thụ tốt đối với cả hạng A và hạng B. Ở Hà Nội thì một số tòa nhà hạng B đang hoạt động giảm giá để tăng tỷ lệ lấp đầy.
- Thị trường trung tâm thương mại có sự phân hóa. Ở Hà Nội thì thị trường vẫn ổn định tuy nhiên ở thành phố Hồ Chí Minh thì khu trung tâm tiếp tục tăng giá do kỳ vọng về lượng khách hàng tham quan cao và sôi động hơn.
- Tính đến cuối T9.2017, tồn kho bất động sản còn ~ 26,294 tỷ VND, giảm ~ 48.33% so với đầu năm 2016. Cụ thể, tại Hà Nội, giá trị tồn kho là 5.348 tỷ đồng. Tại TP.HCM, tồn kho còn khoảng 4.831 tỷ đồng.
- Tính về cấu trúc tồn kho, tính đến cuối tháng 9/2017, nhiều nhất là đất nhà ở ~3.42.861m² tương đương 12.572 tỷ đồng; 3.181 căn nhà thấp tầng, tương đương 7.067 tỷ đồng; tồn kho căn hộ chung cư với 2.963 căn, giá trị 4.263 tỷ đồng; 607.471m² đất nền thương mại, tương đương 2.392 tỷ đồng.

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

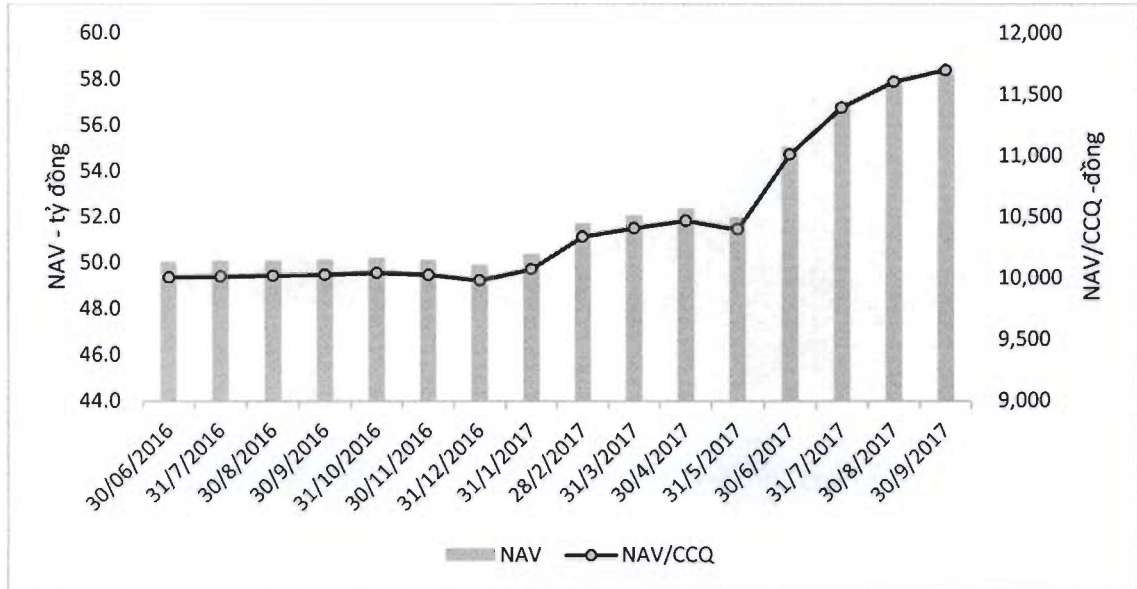
4.1 Số liệu chi tiết hoạt động của Quỹ

	<u>1 năm đến thời điểm báo cáo (%)</u>	<u>Từ khi thành lập đến thời điểm báo cáo (%)</u>
Tăng trưởng thu nhập/1 đơn vị CCQ	3080,93%	3080,93%
Tăng trưởng vốn/1 đơn vị CCQ	16,72%	13,57%
Tổng tăng trưởng/1 đơn vị CCQ	16,72%	13,57%
Tăng trưởng hàng năm (%)/1 đơn vị CCQ	16,72%	13,53%
Tăng trưởng của danh mục cơ cấu	8,06%	NA
Thay đổi giá trị thị trường của 1 đơn vị CCQ	10,00%	7,97%

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

4. CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ (tiếp theo)

Biểu đồ tăng trưởng hàng tháng cho giai đoạn từ khi thành lập tới ngày 30 tháng 09 năm 2017 của Quỹ:



Thay đổi giá trị tài sản ròng

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 30 tháng 06 năm 2017	Tỷ lệ thay đổi
Giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ	58.511.191.572	55.056.909.902	6,27%
Giá trị tài sản ròng (NAV) trên 1 đơn vị CCQ	11.702,23	11.011,38	6,27%

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	194,00	160.800,00	3,22%
Từ 5.000 đến 10.000	7,00	47.020,00	0,94%
Từ 10.000 đến 500.000	1,00	26.930,00	0,54%
Trên 500.000	1,00	4.765.250,00	95,31%
	203	5.000.000	100%

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

5. THÔNG TIN VỀ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong quý IV 2017, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam dự báo tình hình thị trường giao dịch bất động sản cơ bản ổn định và sẽ tăng trưởng cả về giao dịch và giá do đây thường là mùa cao điểm trong năm. Bất động sản nghỉ dưỡng và condotel tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng. Hiện Bộ Xây dựng đã có văn bản đề trình Thủ tướng tháo gỡ vướng mắc về cấp quyền sở hữu cho condotel giúp tạo niềm tin cho các nhà đầu tư.

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 TNHH 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

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

6. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.

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

Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern

Bà Đỗ Tú Anh

Thành viên

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

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

Tại Đại hội Nhà Đầu tư năm tài chính 2016 của Quỹ tổ chức ngày 10/04/2017, Đại hội đã thông qua việc từ nhiệm đối với thành viên Ban Đại diện Quỹ Ông Phan Lê Hoà căn cứ trên thư từ nhiệm của thành viên Ban Đại diện tại ngày 28/03/2017.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2017



Đặng Lưu Dũng
Giám đốc