

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2017

(Căn cứ phụ lục số 24 kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC)

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ:

Tên quỹ:	Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam Viết tắt: TCREIT
Loại hình quỹ:	Quỹ đóng
Số giấy đăng ký thành lập quỹ đầu tư BĐS:	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.
Thời hạn hoạt động:	Không thời hạn
Benchmark:	Không áp dụng
Mục tiêu đầu tư:	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.
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.



Số lượng đơn vị quỹ đang lưu hành:	5.000.000 (thời điểm 31/12/2017)
Nội dung thay đổi tại Điều lệ Quỹ trong kỳ báo cáo:	Không có thay đổi
Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư trong kỳ báo cáo:	Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2016 Quỹ TCREIT: <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính 2016 - Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2016 - Thông qua phương án không phân phối lợi nhuận năm 2016 - Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2017 của Quỹ - Thông qua kế hoạch chi phí năm 2017 của Quỹ - Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Quỹ TCBF năm 2017 - Thông qua việc tự nhiệm đối với thành viên Ban Đại diện Quỹ ông Phan Lê Hòa căn cứ trên thư từ nhiệm ngày 28/03/2017
Ý kiến nhận xét của Ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản	Công ty quản lý quỹ đã thực hiện nghiêm chỉnh việc lập các báo cáo tuần, tháng, quý theo quy định cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

- Danh mục đầu tư của Quỹ:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
	%	%
Danh mục chứng khoán	94,46%	64,34%
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi	3,77%	35,61%
Tài sản khác	1,77%	0,05%
	100%	100%

Trong giai đoạn từ 1/1/2017 đến 31/12/2017, Quỹ không đầu tư trực tiếp vào dự án bất động sản, bất động sản tạo thu nhập ổn định từ hoạt động cho thuê, bất động sản phục vụ nhu cầu giải trí, nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp và trong các lĩnh vực khác.

2.2. Thông tin về lợi nhuận/ hiệu quả hoạt động:

- Danh mục bất động sản: không áp dụng

- Thông tin về chi phí của Quỹ:

Loại chi phí	Số tiền
Chi phí trả cho công ty Quản lý Quỹ	3.897.822.028
Chi phí trả cho ngân hàng giám sát	472.841.846
Chi phí trả cho tổ chức định giá	0
Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản	0
Chi phí kiểm toán	66.000.000
Chi phí khác	26.953.083
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.401.059.786
Tổng chi phí	6.864.676.743

- Giá trị tài sản ròng của Quỹ: 64.602.518.196 VND

- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ: 12.920,50 VND/CCQ

- Số lượng Chứng Chỉ Quỹ đang lưu hành: 5.000.000 CCQ

- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị cao nhất trong năm 2017: 14.885,73 VND/CCQ

- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị thấp nhất trong năm 2017: 9.940,40 VND/CCQ

b) Thông tin về thu nhập của danh mục chứng khoán:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Thu nhập từ sự tăng trưởng giá chứng khoán (giá trị lãi vốn)	4.040.332.187
2	Thu nhập từ lợi tức chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi suất tiền gửi...)	1.062.089.875
3	Chênh lệch mua bán chứng khoán	16.468.915.889
4	Tổng chi phí hoạt động	4.463.616.957

5	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.401.059.786
	Tổng lợi nhuận	14.706.661.208

2.3. Thông tin về lợi nhuận phân phối:

- Lợi nhuận đã phân phối trên một đơn vị Quỹ (giá trị thuần và giá trị gộp) trong kỳ báo cáo: Không có.
- Thời điểm phân chia lợi nhuận: Không có.
- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ trước và sau thời điểm phân chia lợi nhuận: Không áp dụng.

2.4. Các thông tin khác (nếu có): Không có.

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): Quỹ đã đạt được mục tiêu đầu tư như nêu tại mục **1. Thông tin về Quỹ**

c. 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.

d. 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.

đ. Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16): Không áp dụng.

e. 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.

g. Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán sơ với năm liền kề báo cáo: Không có khác biệt.

h. Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Thu nhập từ sự tăng trưởng giá chứng khoán (giá trị lãi vốn)	4.040.332.187
2	Thu nhập từ lợi tức chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi suất tiền gửi...)	1.062.089.875
3	Chênh lệch mua bán chứng khoán	16.468.915.889

Tổng thu nhập	21.571.337.951
----------------------	-----------------------

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 (đối với trường hợp công ty đầu tư chứng khoán bất động sản): Chứng khoán bất động sản của Quỹ (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) 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:

Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương, Ngân hàng giám sát – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Thành 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 đóng, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan ngoại trừ:

- Tại kỳ định giá ngày 13/12/2017 và kỳ định giá ngày 20/12/2017, tỷ lệ đầu tư của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam vào bất động sản và cổ phiếu của công ty bất động sản lần lượt là 22,75% và 62,70% chưa đạt 65% giá trị tài sản ròng theo quy định tại Khoản 1 Điều 23 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điểm a Điều 10.6 Điều lệ quỹ do biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ.

- Tại kỳ định giá ngày 27/12/2017, quỹ đã điều chỉnh danh mục và đưa tỷ lệ đầu tư trên đạt mức 86.60%, đã đảm bảo tỷ lệ theo quy định.

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.

Phát hành và hoán đổi Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

đ. Việc xác định giá trị tài sản ròng theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch: Không có vi phạm.

e. Việc phân chia lợi nhuận của Quỹ là phù hợp với mục tiêu đầu tư của Quỹ: Không có vi phạm.

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a. Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với lợi nhuận, thu nhập, tổng chi phí hoạt động của Quỹ:

Chỉ tiêu (từ ngày 1/1/2017 đến ngày 31/12/2017)	Số tiền hoặc tỷ lệ
Tổng chi phí ủy quyền trong kỳ (VNĐ)	288.798.166
% Tổng chi phí ủy quyền/ Lợi nhuận	1,96%
% Tổng chi phí ủy quyền/ Thu nhập	1,34%
% Tổng chi phí ủy quyền/ Tổng chi phí	4,21%

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

c. Tổng chi phí các hoạt động ủy quyền phải trả cho bên nhận ủy quyền (trường hợp bên nhận ủy quyền cung cấp nhiều dịch vụ cho công ty quản lý quỹ): Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành nhận ủy quyền cung cấp dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ, Trung tâm Lưu ký Chứng Khoán Việt Nam nhận ủy quyền cung cấp dịch vụ đại lý chuyển nhượng.

Chỉ tiêu (từ ngày 1/1/2017 đến ngày 31/12/2017)	Số tiền hoặc tỷ lệ
Tổng chi phí ủy quyền trong kỳ (VNĐ)	288.798.166
Chi phí dịch vụ Đại lý chuyển nhượng, quản trị quỹ	119.758.065
Chi phí dịch vụ lưu ký, giám sát	169.040.101

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 Đại lý chuyển nhượng được ủy quyền cho Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), 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, các đơn vị trên đều là các 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.

Trên đây là Báo cáo tổng kết hoạt động Quản lý Quỹ trong năm 2017 của Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương đối với Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

Trân trọng./.

Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương



Đặng Lưu Dũng

