

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2021

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
BÁN NIÊN NĂM 2021**

(Phụ lục số 25 ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản : Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Techcom Việt Nam (TCREIT)
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.
- b) Mục tiêu đầu tư của Quỹ : 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.
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ : Không thời hạn
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận : Quỹ đầu tư bất động sản phải sử dụng tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư.
Quỹ thực hiện chia lợi tức bằng tiền hoặc chứng chỉ quỹ. Tối thiểu 15 ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc hoặc thư điện tử đã đăng ký. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ : 5.000.000 (thời điểm 30/06/2021)
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ trong kỳ (nếu có):

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2021;

- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ Quỹ, thông tin chi tiết tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư:

Tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 của Quỹ ngày 27/04/2021 đã thông qua Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư như sau

Điều 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Quỹ tại tài liệu họp.

Điều 2:

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát của Quỹ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>.

Điều 3:

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và được đăng tại website của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương tại địa chỉ: <http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/category/cong-bo-thong-tin/>

Điều 4:

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2020 Quỹ như sau:

Đơn vị: VND

Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2019 (a)	11.307.117.432
Lãi kế toán năm tài chính 2020 (b)	917.426.216
Lợi nhuận chưa phân phối tại 31/12/2020 (c=a+b)	12.224.543.648
Các khoản điều chỉnh (d)	4.817.910.477
Trong đó:	
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm 31.12.2020 (theo số liệu báo cáo năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	3.535.100.416
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm 2021 (ước tính theo số liệu chi phí của Quỹ trong năm tài chính 2020 đã kiểm toán)	1.282.810.061
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	7.406.633.171

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020:

+ Chia lợi tức cho Nhà Đầu tư bằng tiền mặt: 14% mệnh giá (1Chứng chỉ Quỹ nhận được 1.400 đồng) Ngày chốt quyền nhận lợi tức (dự kiến): 25/05/2021 Thời gian chi trả (dự kiến): 15/06/2021	7.000.000.000
+ Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2021	406.633.171

Điều 5:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2021 của Quỹ như sau:

Trong năm 2021, dự kiến các nội dung công việc sau sẽ tiếp tục được ưu tiên thực hiện:

- Tiếp tục tích cực làm việc với Bộ Tài Chính; Ủy ban chứng khoán và các bên liên quan khác để đề xuất và hoàn thiện chính sách cũng như hành lang pháp lý thuận lợi cho Quỹ đầu tư Bất động sản;
- Tiếp tục duy trì việc TCREIT được niêm yết trên sàn chứng khoán để tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư đang nắm giữ chứng chỉ quỹ;
- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để mở rộng quy mô quỹ TCREIT; cho phép đầu tư vào các tài sản bất động sản trên thị trường.

Điều 6:

Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quỹ cho năm tài chính kết thúc 31/12/2021.

Điều 7:

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2021 như sau:

Loại chi phí	Ngân sách năm 2021	Ngân sách năm 2020	Thay đổi %
--------------	--------------------	--------------------	------------

	(triệu đồng)	(triệu đồng)	
Thù lao Ban Đại diện	0	0	0

Điều 8:

Thông qua việc điều chỉnh nhiệm kỳ của Ban Đại diện Quỹ như sau:

	Nhiệm kỳ hiện tại	Nhiệm kỳ thay đổi
Nhiệm kỳ Ban đại diện quỹ	2020-2022	2020-2024

Điều 9:

Thông qua toàn văn Điều lệ đã được chỉnh sửa, bổ sung của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) tại tài liệu hạp.

Điều 10:

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

Tham khảo thông tin tại nội dung công bố thông tin Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tại website của Công ty Quản lý Quỹ theo đường link bên dưới:

<http://www.techcomcapital.com.vn/index.php/2021/04/28/tcreit-cong-bo-bien-ban-va-nghi-quyet-dai-hoi-nha-dau-tu-nam-tai-chinh-2020/>

h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản: Nêu tại mục 4, báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát

2. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN:

2.1. Thông tin về danh mục của Quỹ:

	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2019</i>
Cổ phiếu niêm yết	82,33%	65,60%	70,41%
Trái phiếu niêm yết	15,22%	17,03%	9,82%
Tiền gửi và các khoản tương đương tiền	2,10%	17,01%	19,45%
Tài sản khác	0,35%	0,36%	0,32%
	100%	100%	100%

Tính tới ngày 30 tháng 06 năm 2021, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

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

Tổng lợi nhuận và cơ cấu lợi nhuận của quỹ bao gồm:

a) Danh mục bất động sản:

Tính tới ngày 30 tháng 06 năm 2021, Quỹ chưa thực hiện đầu tư vào các bất động sản đầu tư.

b) Danh mục chứng khoán:

A/ Xác định KQHD đã thực hiện	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019</i>
I. Thu nhập từ hoạt động đầu tư đã thực hiện	616.533.613	764.203.161	730.874.699
1. Cổ tức được nhận	237.912.402	237.458.023	133.747.972
2. Lãi trái phiếu được nhận	365.445.371	325.785.108	354.096.915
3. Lãi tiền gửi	41.214.388	213.053.789	274.858.062
4. Thu nhập bán chứng khoán	(28.038.548)	(12.093.759)	(31.828.250)
5. Thu nhập khác	-	-	-
II. Chi phí	709.891.578	633.229.575	663.939.705
1. Phí quản lý quỹ	491.598.852	413.507.712	447.174.775
2. Phí giám sát, quản lý tài sản quỹ	64.658.022	64.126.786	64.471.125
3. Chi phí họp, đại hội	-	-	-
4. Chi phí kiểm toán	43.638.357	43.759.560	43.638.358
5. Chi phí tư vấn định giá	-	-	-
6. Phí và chi phí khác	109.996.347	111.835.517	108.655.447
III. Kết quả hoạt động ròng đã thực hiện được phân phối trong kỳ	(93.357.965)	130.973.586	66.934.994
B/ Xác định kết quả chưa thực hiện	-	-	-
I. Thu nhập	14.625.496.771	5.148.004.337	6.886.487.806
1. Thu nhập đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán	14.625.496.771	5.148.004.337	6.886.487.806
2. Thu nhập chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
II. Chi phí	6.678.670.620	13.403.079.468	85.788.136
1. Chênh lệch lỗ đánh giá các khoản đầu tư	6.678.670.620	13.403.079.468	85.788.136
2. Chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá lại cuối kỳ	-	-	-
III. Kết quả hoạt động chưa thực hiện cuối kỳ	7.946.826.151	(8.255.075.131)	6.800.699.670

2.3. Thông tin về lợi nhuận phân phối:

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2020 tổ chức ngày 27/04/2021, Quỹ đã thực hiện chi trả lợi tức bằng tiền năm 2020 như sau:

- Ngày đăng ký cuối cùng: 25/05/2021
- Tỷ lệ thực hiện: 14%/ 01 chứng chỉ quỹ (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng);
- Ngày thanh toán : 15/06/2021

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):
- 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: Quỹ chưa đầu tư bất động sản trong kỳ báo cáo.
- h. Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của Quỹ:

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021, 100% thu nhập của Quỹ đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, cụ thể như nêu tại mục b) Điểm 2.2 nêu trên.

Trong năm 2021, Quỹ không thay đổi các mã cổ phiếu đầu tư so với năm 2020.

Đối với danh mục trái phiếu, do có 1 mã trái phiếu đáo hạn trong tháng 2 năm 2021, Quỹ đã thực hiện cơ cấu lại danh mục trái phiếu trong tháng 4 năm 2021.

Danh mục đầu tư chứng khoán của Quỹ tại thời điểm 30/06/2021 cụ thể như sau:

STT	Loại	Số lượng	Giá thị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo	Tổng giá trị	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ
I	Bất động sản đầu tư				
	Tổng				
II	Cổ phiếu niêm yết				
	NLG	543.179	39.000	21.183.981.000	33,46%
	VIC	260.000	119.000	30.940.000.000	48,87%
	Tổng	803.179		52.123.981.000	82,33%
III	Trái phiếu				
	MSR118001	22.000	100.677,37	2.214.902.140	3,50%
	NPM11907	22.000	100.861,45	2.218.951.900	3,50%
	SCR11816	22.000	100.000,35	2.200.007.700	3,48%
	VHM11801	30.000	100.112,20	3.003.366.000	4,74%
	Tổng	96.000		9.637.227.740	15,22%
	Tổng các loại chứng khoán			61.761.208.740	97,56%
IV	Các tài sản khác			219.353.295	0,35%
	Tổng			219.353.295	0,35%
V	Tiền				
	Tiền gửi ngân hàng			1.328.130.659	2,10%
	Tổng			1.328.130.659	2,10%
VI	Tổng giá trị danh mục			63.308.692.694	100,00%

g) Các thông tin khác nếu có: Không có

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: Chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu niêm yết) của Quỹ 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:

Theo báo cáo từ Ngân hàng giám sát tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, trong giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương 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 đầu tư bất động sản, Bản cáo bạch của Quỹ và văn bản pháp luật liên quan.
- 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 mua lại Chứng chỉ quỹ đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.
- Trong kỳ, Quỹ thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho nhà đầu tư với tỷ lệ 14% (01 chứng chỉ quỹ được nhận 1.400 đồng), ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2021, ngày thanh toán 15/06/2021. Hoạt động phân phối lợi tức đã phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và các văn bản pháp luật liên quan.

5. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG ỦY QUYỀN

a) Chi phí phải trả cho bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí hoạt động, lợi nhuận, thu nhập của quỹ và danh mục ủy thác;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	162.509.415	162.092.698	324.632.609
Tổng chi phí hoạt động (2)	709.891.578	633.229.575	663.939.705
% Tổng chi phí hoạt động = (1)/(2)	22,89%	25,60%	48,89%
Tổng Lợi nhuận đã thực hiện và chưa thực hiện (3)	7.853.468.186	(8.124.101.545)	6.867.634.664
% Lợi nhuận = (1)/(3)	2,07%	-2,00%	4,73%
Tổng Thu nhập đã thực hiện và chưa thực hiện của Quỹ (4)	15.242.030.384	5.912.207.498	7.617.362.505
% Thu nhập của Quỹ = (1)/(4)	1,07%	2,74%	4,26%
Danh mục đầu tư của Quỹ (5)	63.308.692.694	53.784.901.020	61.656.738.191
% Danh mục đầu tư của Quỹ = (1)/(5)	0,26%	0,30%	0,53%

b) Tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền, bao gồm chi phí cho hoạt động ủy quyền và chi phí phải trả các dịch vụ khác cung cấp bởi bên nhận ủy quyền; tỷ lệ tổng chi phí phải trả cho từng bên nhận ủy quyền so với tổng chi phí kinh doanh trong năm của công ty quản lý quỹ;

	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2021</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2020</i>	<i>Từ ngày 01/01 đến 30/06/2019</i>
Tổng chi phí trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành (1)	162.509.415	162.092.698	324.632.609
Phí giám sát	3.277.327,00	2.756.718,00	6.148.619,00
Phí lưu ký	60.000.000,00	60.000.000,00	120.000.000,00
Phí quản trị Quỹ	99.000.000,00	99.000.000,00	198.000.000,00
Phí khác (chuyển tiền,...)	232.088,00	335.980,00	483.990,00

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

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 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, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành là 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Thị Thu Hiền