

Hà Nội, ngày 03 tháng 04 năm 2018

**NỘI DUNG XIN Ý KIẾN NHÀ ĐẦU TƯ  
ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2017  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM TCREIT**

- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT);
- Căn cứ vào Bản Cáo Bạch của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

Kính gửi Quý Nhà Đầu tư,

Trên cơ sở thực tế hoạt động của Quỹ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương sẽ thực hiện lấy ý kiến Nhà Đầu tư cho một số nội dung sau đây:

**1. Nội dung 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ.  
(Nội dung chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm nội dung xin ý kiến này).

**2. Nội dung 2:**

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán, báo cáo hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán.

Báo cáo tài chính kiểm toán, báo cáo hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ và báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm 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/>

**3. Nội dung 3:**

- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2017.
- Thông qua thường hoạt động cho công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính 2017.

(Nội dung chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm nội dung xin ý kiến này).

**4. Nội dung 4:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2018 của Quỹ.

(Nội dung chi tiết tại Phụ lục 3 đính kèm nội dung xin ý kiến này).



**5. Nội dung 5:**

Thực hiện chi trả chi phí của Quỹ theo các mức quy định tại Điều lệ Quỹ và Bản cáo bạch.

Thông qua kế hoạch chi phí năm 2018 của Ban Đại Diện Quỹ:

Thù lao của các thành viên Ban Đại Diện: mỗi thành viên Ban Đại Diện là 0 VNĐ/người/tháng.

**6. Nội dung 6:**

Thông qua việc tiếp tục 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.

Kính đề nghị Quý Nhà Đầu tư cho biết ý kiến theo phiếu biểu quyết của Nhà Đầu tư tại Đại hội.

*Trân trọng thông báo./.*

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG  
GIÁM ĐỐC



*[Handwritten signature]*  
ĐANG LƯU DŨNG

**PHỤ LỤC I: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017**

Tại 31/12/2017, tổng tài sản ròng (NAV) của Quỹ đạt hơn 70 tỷ đồng, tương ứng giá trị trên 1 chứng chỉ quỹ (NAV/CCQ) ở mức 14.032,76 đồng, tăng 40,6% so với cùng kỳ 2016.

Do giới hạn về quy mô vốn của Quỹ so với các khoản đầu tư bất động sản thông thường, tại thời điểm này Quỹ chưa trực tiếp đầu tư và sở hữu các bất động sản mà phân bổ danh mục vào tiền gửi và chứng khoán của các doanh nghiệp bất động sản, trong đó cổ phiếu chiếm 86% danh mục, trái phiếu chiếm 8,8% và còn lại tiền gửi và tài sản khác chiếm 5,6%.

**1. Hoạt động đầu tư cổ phiếu**

Năm tài chính 2017 chứng kiến sự tăng giá mạnh của một số cổ phiếu bất động sản như VIC (84%) và NLG (51,3%).

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Đầu tư chứng khoán	66.579.480.160	32.124.600.000
Tiền gửi ngân hàng	2.655.706.706	17.779.967.132
Tài sản khác	1.246.736.262	24.166.667
	<b>70.481.923.128</b>	<b>49.928.733.799</b>

Tổng thu nhập của Quỹ năm 2017 đạt mức 21,5 tỷ đồng với 17,5 tỷ đồng là thu nhập đã thực hiện và 4 tỷ đồng là thu nhập từ đánh giá các khoản đầu tư chứng khoán. VIC là cổ phiếu có tăng trưởng tốt nhất và Quỹ cũng đã bán toàn bộ VIC trong năm 2017 để ghi nhận lợi nhuận (15,2 tỷ đồng).

**2. Hoạt động đầu tư trái phiếu**

Tỷ trọng đầu tư trái phiếu tại 31/12/2017 đạt 8,8% NAV. Danh mục trái phiếu sở hữu được phát hành bởi hai tập đoàn Bất động sản hàng đầu Việt Nam là Vingroup và Novaland, chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Niêm yết	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Lợi suất	Mệnh giá	Số lượng
VIC11711	HSX	7/3/2017	7/3/2019	10,25%	8,7%	100.000	29.000
NVL11715	HSX	8/8/2017	8/8/2019	10,90%	9,1%	100.000	28.000

Trong năm 2018, nếu Quy mô Quỹ tăng lên, Quỹ có thể tăng tỷ trọng đầu tư vào đa dạng các loại trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản nếu thị trường thuận lợi và lãi suất đầu tư hấp dẫn.

C.T.  
3 TY  
M HƯ  
LÝ C  
HƯ  
NG



**PHỤ LỤC 2: PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN VÀ KẾ HOẠCH THƯỜNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017**

**1. Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2017**

Căn cứ Điều 53 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT), Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương đề xuất phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2017 như sau:

- Lợi nhuận thực hiện trong năm tài chính 2017 (theo báo cáo kiểm toán) (a)	16.227.648.807 đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017 (b)	2.401.059.786 đồng
- Thường hoạt động trả Công ty Quản lý Quỹ (c)	3.160.260.000 đồng
- Lợi nhuận còn lại (d = a – b – c)	10.666.329.021 đồng
- Phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận như sau:	
+ Chia lợi tức cho Nhà Đầu tư bằng tiền mặt: 20% mệnh giá ( 1 Chứng chỉ Quỹ nhận được 2.000 đồng) Ngày chốt quyền nhận lợi tức (dự kiến): 10/05/2018 Thời gian chi trả (dự kiến): 31/05/2018	10.000.000.000 đồng
+ Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2018	666.329.021 đồng

**2. Thường hoạt động năm tài chính 2017**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) có mức tăng trưởng NAV vượt trội so với mức kỳ vọng.

Căn cứ Điều 64 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT), Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương đáp ứng điều kiện để nhận được thường hoạt động là **3.160.260.000** Việt Nam Đồng.

$$\text{Thường hoạt động} = T \times (\text{NAV}_{\text{cuối kỳ}} - \text{NAV}_{\text{kỳ vọng}})$$

- Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	5.000.000 Chứng chỉ Quỹ
- T: Tỷ lệ thường hoạt động: bằng hai mươi phần trăm	20%
- NAV <sub>cuối kỳ</sub> : là NAV tại thời điểm 31/12/2017	70.163.837.978 đồng
- NAV <sub>kỳ vọng</sub> : là giá trị được tính theo công thức sau: $\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}} = \{ \text{NAV}_{\text{đầu kỳ}} \times (1 + R) + \sum \text{CFI} \times (1 + R \times \frac{Ni}{365}) \}$	54.362.500.000 đồng
• NAV <sub>đầu kỳ</sub> : Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại đầu kỳ	50.000.000.000 đồng
• R: là Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho năm tính thường (%/năm) và được xác định bằng tổng của: (i) trung bình cộng của lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng tiền đồng kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) trả lãi sau do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch, và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở	8,725%

## PHỤ LỤC 2: PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN VÀ KẾ HOẠCH THƯỜNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

giao dịch 1 (sau đây gọi chung là Ngân hàng được tham chiếu) công bố vào ngày 31/12 của năm tính thường (hoặc ngày công bố lãi suất cuối cùng trong năm tính thường nếu ngày 31/12 ngân hàng được tham chiếu không công bố lãi suất tương ứng); và (ii) hai phần trăm (2%)/năm.	
<ul style="list-style-type: none"><li>CFi: là (i) phần NAV tăng thêm do việc quỹ phát hành thêm chứng chỉ quỹ, sáp nhập quỹ, hợp nhất quỹ hoặc các hoạt động tương tự (giá trị dương) hoặc (ii) phần NAV giảm đi do việc chi trả cổ tức bằng tiền, chia tách quỹ hoặc các hoạt động tương tự (giá trị âm).</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Ni: là số ngày kể từ (và bao gồm cả) ngày phát sinh CFi nói trên đến (nhưng không bao gồm) (i) ngày 31 tháng 12 của năm hoạt động đó hoặc (ii) ngày Quỹ dừng hoạt động hoặc giải thể (tùy ngày nào đến trước).</li></ul>	-

PHỤ LỤC 3: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

Trong năm 2018, 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.