

*Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2018***BIÊN BẢN ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2017
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM TCREIT**

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) được khai mạc

Vào 09h15 ngày 20/04/2018

Tại Phòng họp tầng 10 – Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Bà Vũ Thanh Hằng – Thành viên Ban Tổ chức - đọc báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu theo đó:

Tổng số Nhà Đầu tư trực tiếp tham dự đại hội và uỷ quyền tham dự đại hội đại diện hợp pháp và hợp lệ cho (4.773.210) đơn vị quỹ, chiếm (95.46) % tổng số đơn vị quỹ đang lưu hành tại thời điểm biểu quyết.

Căn cứ theo quy định tại Điều 23.2 Điều lệ Tổ chức và hoạt động Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam :” Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành”, Đại hội đã được khai mạc hợp lệ theo quy định của Điều lệ Quỹ.

Đại hội đã thông qua Chương trình Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ TCREIT bao gồm:

- Khai mạc:
 - Thông qua Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội.
 - Thông qua Chương trình Đại hội.
 - Phát biểu khai mạc Đại hội.
- Trình bày các báo cáo và kế hoạch hoạt động của Quỹ:
 - Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.
 - Phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư và thưởng hoạt động cho Công ty Quản lý Quỹ năm tài chính 2017.
 - Kế hoạch hoạt động của Quỹ năm 2018.
 - Kế hoạch chi phí năm 2018.
- Biểu quyết các nội dung xin ý kiến Nhà Đầu tư:
 - Thông qua báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.
 - Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán, báo cáo công ty Quản lý Quỹ và báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.
 - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư và thưởng hoạt động cho Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính 2017.
 - Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2018.
 - Thông qua kế hoạch chi phí năm 2018.
 - Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2017.
- Bế mạc Đại hội



- Thông qua biên bản và nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2017.

Đại hội đã thông qua Danh sách Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu, gồm có:

Chủ tọa đoàn

1. Bà ĐỖ TÚ ANH – Thành viên Ban đại diện Quỹ
2. Ông ĐẶNG LƯU DŨNG - Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)
3. Bà ĐỒNG THỊ KHÁNH NGỌC – Thành viên Ban điều hành Quỹ

Ban Thư ký

1. Bà NGUYỄN CẨM LINH – Chuyên viên Đầu tư và Quản lý Danh mục

Ban Kiểm phiếu

1. Ông ĐÀO KIÊN TRUNG - Trưởng ban kiểm phiếu
2. Ông TRẦN LÊ HUY - Thành viên ban kiểm phiếu

Ông ĐOÀN VIỆT HOÀNG – Giám đốc phòng giao dịch và dịch vụ chứng khoán đại diện cho Ngân hàng giám sát của Quỹ - Ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hà Thành tham dự Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ.

Ông ĐẶNG LƯU DŨNG phát biểu khai mạc Đại hội.

NỘI DUNG ĐẠI HỘI**I- Trình bày các báo cáo và kế hoạch hoạt động của Quỹ:**

Bà Đồng Thị Khánh Ngọc – Thành viên Ban Điều hành đại diện trình bày báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

1. Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ.

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
	70.481.923.128	49.928.733.799

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.

2. Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ.

Bà Phan Thị Thu Hằng – Kế toán trưởng Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC) đại diện cho Công ty Quản lý Quỹ trình bày tóm tắt báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ.

Ông Đoàn Việt Hoàng đại diện Ngân hàng giám sát trình bày báo cáo giám sát tại Đại hội.

3. Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2017 của Quỹ.

Trên cơ sở báo cáo tài chính được trình bày, Ông Đặng Lưu Dũng đề xuất phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 của Quỹ.

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
- Thưởng 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

Thưởng 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 thưởng hoạt động là **3.160.260.000** Việt Nam Đồng.

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

- Số lượng Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành	5.000.000 Chứng chỉ Quỹ
- T: Tỷ lệ thưởng hoạt động: bằng hai mươi phần trăm	20%
- NAV _{cuối kỳ} : là NAV tại thời điểm 31/12/2017	70.163.837.978 đồng
- NAV _{kỳ vọng} : 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 _{đầu kỳ} : 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 thưởng (%/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 giao dịch 1 (sau đây gọi chung là Ngân hàng được tham chiếu) công bố vào ngày 31/12 của năm tính thưởng (hoặc ngày công bố lãi suất cuối cùng trong năm tính thưởng nếu ngày 31/12 ngân hàng được tham chiếu không công bố lãi suất tương ứng); và (ii) hai phần trăm (2%)/năm.	8,725%
• 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).	-
• 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).	-

4. Kế hoạch hoạt động năm 2018 của Quỹ.

Bà Đồng Thị Khánh Ngọc – Thành viên Ban Điều hành Quỹ đại diện trình bày tóm tắt kế hoạch hoạt động của Quỹ trong 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.

5. Kế hoạch chi phí năm 2018 của Quỹ.

Tiếp tục chương trình Ông Đặng Lưu Dũng trình bày kế hoạch chi phí năm 2018 của Quỹ.

Kế hoạch chi phí năm 2018:

- Thực hiện chi trả chi phí của Quỹ theo các mức quy định tại Điều lệ Quỹ và bản cáo bạch.
- Mức thù lao cho các thành viên Ban đại diện Quỹ là 0 đồng/tháng/người cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

II- Nhà Đầu tư thảo luận, trao đổi và cho ý kiến phản hồi về các nội dung báo cáo và kế hoạch của Quỹ tại phần I.

Sau khi hoàn thành phần trình bày các báo cáo và kế hoạch hoạt động của Quỹ, Ông Đặng Lưu Dũng phát biểu mong muốn nhận được những ý kiến phản hồi và đóng góp của các Nhà Đầu tư tham dự Đại hội.

Nhà Đầu tư không có ý kiến, trao đổi tại Đại hội.

III- Nội dung biểu quyết, lấy ý kiến, trao đổi của Nhà đầu tư:

Ông Đào Kiên Trung – Trưởng Ban Kiểm phiếu phổ biến Quy chế Biểu quyết của Quỹ TCREIT. Ông Đặng Lưu Dũng – Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC) – lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề được đề cập dưới đây bằng hình thức giơ tay trực tiếp tại Đại hội và Ông Trần Lê Huy báo cáo kết quả biểu quyết, cụ thể như sau:

Nội dung 1:

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Quỹ.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Nội dung 2:

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Thông qua Báo cáo hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán của Quỹ.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Nội dung 3:

Thông qua phương án phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2017 của Quỹ .

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Thông qua thưởng hoạt động cho Công ty Quản lý Quỹ năm tài chính 2017 của Quỹ .

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:



- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Nội dung 4:

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2018 của Quỹ.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Nội dung 5:

Thông qua kế hoạch chi phí năm 2018 của Quỹ.

- Thực hiện chi trả chi phí của Quỹ theo các mức quy định tại Điều lệ Quỹ và bản cáo bạch.
- Mức thù lao cho các thành viên Ban đại diện Quỹ là 0 đồng/tháng/người cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Nội dung 6:

Thông qua việc 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.

Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.



- Không có ý kiến: (0) phiếu.

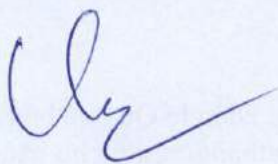
IV- Thông qua Biên bản, Nghị quyết và kết thúc đại hội:

Sau khi nghe Ban thư ký đọc Biên bản, Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT), Đại hội đã thống nhất thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội với tỷ lệ biểu quyết như sau:

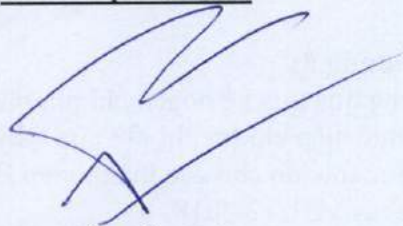
Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 100% bằng hình thức giơ tay đại diện cho (4.773.210) chứng chỉ quỹ tương ứng (100)%/tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng (95,46) % tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2018).
- Không nhất trí: (0) phiếu.
- Không có ý kiến: (0) phiếu.

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2017 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) đã kết thúc tốt đẹp vào lúc 11h00 ngày 20 tháng 04 năm 2018.

BAN THƯ KÝ

Bà NGUYỄN CẨM LINH

CHỦ TỌA ĐOÀN

Bà ĐỖ TÚ ANH

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ
QUỸ

Ông ĐẶNG LƯU DŨNG

XÁC NHẬN CỦA NGÂN HÀNG GIÁM
SÁT

Ông ĐOÀN VIỆT HOÀNG