

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018

(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 31/12/2018)
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 2017 Quỹ TCREIT: <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính 2017 - Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2017 - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 - Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2018 của Quỹ - Thông qua kế hoạch chi phí năm 2018 của Quỹ - Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Quỹ năm 2018
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 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
	%	%
Danh mục chứng khoán	80,92%	94,46%
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi	18,65%	3,77%
Tài sản khác	0,44%	1,77%
	100%	100%

Trong giai đoạn từ 01/01/2018 đến 31/12/2018, 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	994.833.762
Chi phí trả cho ngân hàng giám sát	565.585.043
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	88.000.000
Chi phí khác	14.611.586
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.068.796.226
Tổng chi phí	3.731.826.617

- Giá trị tài sản ròng của Quỹ: 54.642.277.349 VNĐ
- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ: 10.928,45 VNĐ/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 2018: 17.869,34 VNĐ/CCQ
- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị thấp nhất trong năm 2018: 10.928,45 VNĐ/CCQ

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

TT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Thu nhập/ (lỗ) từ sự tăng trưởng giá chứng khoán (giá trị lãi vốn)	(7.564.626.492)
2	Thu nhập từ lợi tức chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi tiền gửi...)	1.148.283.282
3	Chênh lệch mua bán chứng khoán	10.187.928.980
4	Tổng chi phí hoạt động	(1.663.030.391)

A
 Đ
 Đ
 N
 T
 2018

5	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.068.796.226)
	Tổng lợi nhuận	4.266.586.096

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: Trong kỳ báo cáo, Quỹ đã thực hiện phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu Tư ở mức 20% mệnh giá chứng chỉ quỹ, tương đương 2.000 VND/ 1 chứng chỉ quỹ.

- Thời điểm phân chia lợi nhuận: Quyền nhận cổ tức của nhà đầu tư được chốt vào ngày 22/05/2018 (ngày giao dịch không hưởng quyền là ngày 23/5/2018). Ngày thanh toán cổ tức là ngày 07/06/2018.

- Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ trước và sau thời điểm phân chia lợi nhuận:

Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ tại ngày 15/05/2018: 14.777,44 VND

Giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Quỹ tại ngày 22/05/2018: 12.515,67 VND

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 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018, 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/ (lỗ) từ sự tăng trưởng giá chứng khoán (giá trị lãi vốn)	(7.564.626.492)
2	Thu nhập từ lợi tức chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi suất tiền gửi...)	1.148.283.282
3	Chênh lệch mua bán chứng khoán	10.187.928.980
	Tổng thu nhập	3.771.585.770

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 cơ bản 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, Điều lệ quỹ và văn bản pháp luật liên quan. Ngoại trừ các thời điểm sau:

Tại các ngày định giá từ ngày 15/05/2018 đến ngày 30/06/2018, ngày 04/07/2018, tỷ lệ đầu tư của quỹ vào bất động sản và cổ phiếu của công ty bất động sản chưa đảm bảo mức đầu tư tối thiểu 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;

Tại ngày định giá ngày 15/08/2018, ngày 22/08/2018, các kỳ định giá trong tháng 9/2018 và các kỳ định giá từ ngày 10/10/2018 đến ngày 31/10/2018, ngày 31/12/2018, tỷ lệ đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành của quỹ TCREIT (không phải là bất động sản và loại hình cổ phiếu của tổ chức phát hành là công ty bất động sản) chưa đảm bảo hạn mức tối đa 5% tổng tài sản theo quy định tại khoản 6.b, điều 10 của Điều lệ Quỹ và khoản 3.b, điều 9 của Thông tư 228/2012/TT-BTC;

Ngoài ra, theo ghi nhận của chúng tôi, tỷ lệ giá dịch vụ quản lý quỹ (bao gồm cả giá dịch vụ quản trị quỹ trả cho Ngân hàng giám sát) trong năm 2018 vượt tỷ lệ tối đa 2% giá trị tài sản ròng của quỹ.

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.

Trong kỳ, ngày 07/06/2018 Quỹ thực hiện chi trả lợi tức cho nhà đầu tư bằng tiền năm tài chính 2017 có ngày ĐKCC 22/05/2018 với tỷ lệ thực hiện 20%/mệnh giá CCQ(01 CCQ được nhận 2.000 VNĐ).

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 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018)	Số tiền hoặc tỷ lệ
Tổng chi phí ủy quyền trong kỳ (VNĐ)	383.053.924
% Tổng chi phí ủy quyền/ Lợi nhuận	963,44%
% Tổng chi phí ủy quyền/ Thu nhập	10,16%
% Tổng chi phí ủy quyền/ Tổng chi phí	10,26%

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 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018)	Số tiền hoặc tỷ lệ
Tổng chi phí ủy quyền trong kỳ (VNĐ)	383.053.924
Chi phí dịch vụ Đại lý chuyên nhượng, quản trị quỹ	198.000.000
Chi phí dịch vụ lưu ký, giám sát	185.053.924

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 2018 của Công ty Cổ Phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương đối với Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

Trân trọng./.

Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương



