

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương  
Quỹ đầu tư bất động sản  
Techcom Việt Nam

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)  
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Mã chứng khoán: FUCVREIT  
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Điện thoại: +84 24 3944 6368  
Fax: +84 24 3944 6583  
Email: [IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn](mailto:IB.Quanlyquy@techcombank.com.vn)  
Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố: Công bố Biên bản và Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam TCREIT (Mã chứng khoán FUCVREIT).
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 22/04/2022 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn> Mục Đại hội Nhà Đầu tư.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Tài liệu đính kèm:  
Biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư  
thường niên năm tài chính 2021  
Nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường  
niên năm tài chính 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

Người được ủy quyền công bố thông tin



Đặng Lưu Dũng  
Tổng Giám Đốc



**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM TCREIT**

Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2021 của Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) được khai mạc

Vào 14h00 Thứ sáu ngày 22/04/2022.

Tại Phòng họp Hạ Long tầng 3 Zone 2 – Tòa nhà Techcombank C5 - D'Capitale, 119 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, 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 (3 Nhà Đầu tư) và uỷ quyền tham dự đại hội (1 Nhà Đầu tư) là 4 Nhà Đầu tư, đại diện hợp pháp và hợp lệ cho 4.240.760 đơn vị quỹ, chiếm 84,82% tổng số đơn vị quỹ đang lưu hành tại thời điểm biểu quyết.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 18, Thông tư 98/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Quy định tại Điều lệ Quỹ, 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 2021 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 nội dung:
  - Báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ năm 2021.
  - Kế hoạch hoạt động năm 2022.
  - Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.
  - Báo cáo của Ngân hàng giám sát năm 2021.
  - Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2021.
  - Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022.
  - Xin ý kiến về việc thay đổi Chủ tịch Ban Đại diện quỹ
  - Lựa chọn công ty kiểm toán cho Quỹ năm 2022.
  
- Căn cứ Công văn Số: 1904/2022/CV-MAG ngày 19 tháng 04 năm 2022 từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise, Công ty Quản lý Quỹ TCC bổ sung Chương trình họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 nội dung như sau:

- (i) Thông qua đề xuất việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TC REIT giữa Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.
- (ii) Số lượng Chứng chỉ quỹ TC REIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.
- (iii) Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.

TCC sẽ thực hiện xin ý kiến Nhà Đầu tư tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 về việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai đối với giao dịch nêu trên.

- Nhà Đầu tư cho ý kiến, thảo luận các vấn đề liên quan.
- Biểu quyết các nội dung nêu tại phiếu xin ý kiến Nhà Đầu tư.
- Bế mạc Đại hội:  
Thông qua biên bản và nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021.

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

#### **Chủ tọa đoàn**

1. Ông NGUYỄN XUÂN MINH – Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ.
2. Bà ĐỒNG THỊ KHÁNH NGỌC – Thành viên Ban Điều hành Quỹ.
3. Ông ĐẶNG LƯU DŨNG – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC).

#### **Ban Thư ký**

1. Bà VŨ THANH HẰNG – Chuyên viên Đầu tư và Quản lý Danh mục

#### **Ban Kiểm phiếu**

1. Ông Vương Duy Anh – Bộ phận Đầu tư và Quản lý Danh mục
2. Bà VŨ MINH HỒNG – Kiểm soát viên 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 2021 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 Quỹ đại diện trình bày báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### ***1. Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ.***

Tại 31/12/2021, tổng tài sản ròng (NAV) của Quỹ đạt 77,47 tỷ đồng, tương ứng giá trị trên 1 chứng chỉ quỹ (NAV/CCQ) ở mức 15.044,71 đồng.

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 niêm yết chiếm 85,66%; trái phiếu niêm yết 10,33%; tiền gửi và các tài sản khác chiếm 4% danh mục. So với thời điểm 31/12/2020, danh mục tài sản của Quỹ không có nhiều thay đổi lớn.

### **1. Hoạt động đầu tư cổ phiếu**

Danh mục đầu tư cổ phiếu không thay đổi trong năm tài chính 2021.

Trong năm Quỹ được chia cổ tức bằng tiền 2 lần với tổng giá trị ~574 triệu đồng từ mã cổ phiếu NLG.

### **2. Hoạt động đầu tư trái phiếu**

Tỷ trọng đầu tư trái phiếu tại 31/12/2021 đạt 10,33% tỷ trọng danh mục. Danh mục trái phiếu niêm yết sở hữu được phát hành bởi các doanh nghiệp có nền tảng tốt, có uy tín và có mức lợi suất hấp dẫn, chi tiết như sau:

<b>Mã trái phiếu</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ % Tổng giá trị tài sản của Quỹ</b>
KBC121020	2.888.625.320	3,73%
MML121021	2.887.732.710	3,73%
NPM11907	2.201.175.680	2,84%
<b>Tổng</b>	<b>7.977.533.710</b>	<b>10,30%</b>

Trong năm 2022, 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. Kế hoạch hoạt động năm 2022 của Quỹ.**

Trong năm 2022, 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.

### **3. Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ.**

Bà Phan Thị Thu Hằng – Kế toán trưởng Công ty Cổ phần 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 31/12/2021 của Quỹ.

### **4. Báo cáo Ngân hàng giám sát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ.**

Bà Vũ Minh Hồng đại diện Ngân hàng giám sát trình bày báo cáo giám sát tại Đại hội.

Chúng tôi là Ngân hàng giám sát Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Với sự hiểu biết của chúng tôi thì trong giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm

2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã hoạt động và được quản lý với các nội dung dưới đây:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Trong năm, 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. Phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2021 của Quỹ.**

Căn cứ theo quy định tại Điều 53.1 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ:

“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.”

Dựa trên số liệu báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương đề xuất phương án không phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2021 do phần lợi nhuận còn lại có thể thực hiện phân phối trong năm âm.

Phần lợi nhuận chưa phân phối của Quỹ như sau:

	VNĐ	
	Năm 2021	Năm 2020
Kết quả hoạt động chưa phân phối đầu năm (a)	<b>5.224.543.648</b>	<b>11.307.117.432</b>
Lợi nhuận thuần trong năm (b)	19.999.017.542	917.426.216
Kết quả hoạt động chưa phân phối cuối năm (theo Bảng cân đối kế toán mã 420) (c=a+b)	<b>25.223.561.190</b>	<b>12.224.543.648</b>
Các khoản điều chỉnh (d)	<b>27.212.807.765</b>	<b>4.817.910.477</b>
Trong đó:		
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm cuối năm (theo Thuyết minh số 6 báo cáo tài chính năm kiểm toán)	25.784.385.026	3.535.100.416
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm loại trừ chi phí thường hoạt động cho Công ty Quản lý Quỹ (theo số liệu chi phí tại báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ tại báo cáo tài chính năm đã kiểm toán)	1.428.422.739	1.282.810.061
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	<b>(1.989.246.575)</b>	<b>7.406.633.171</b>
Lợi nhuận phân phối cho NĐT bằng tiền mặt	<b>Không phân phối lợi nhuận</b>	<b>7.000.000.000</b>

**6. Báo cáo chi phí hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2021 và Đề xuất ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022.**

Chi phí hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2021 là 0 đồng.

Tiếp tục chương trình Ông Đặng Lưu Dũng trình bày kế hoạch chi phí năm 2022 của Quỹ.

Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022:

- 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 31/12/2022.

**7. Xin ý kiến về việc thay đổi Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ**

**CHẤP THUẬN ĐƠN TỪ NHIỆM CỦA ÔNG NGUYỄN XUÂN MINH ĐỐI VỚI CHỨC DANH CHỦ TỊCH BAN ĐẠI DIỆN QUỸ TCREIT**

Căn cứ Đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh ngày 28 tháng 03 năm 2022, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương thực hiện xin ý kiến tại Đại hội Nhà Đầu tư về việc chấp thuận đơn từ nhiệm của **Ông Nguyễn Xuân Minh** đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

- Lý do từ nhiệm: Ông Nguyễn Xuân Minh không thể tiếp tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) vì lý do cá nhân.
- Thời gian từ nhiệm: Kể từ ngày được Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) miễn nhiệm.

**BỎ NHIỆM BÀ PHẠM DIỆU LINH VÀO CHỨC VỤ CHỦ TỊCH BAN ĐẠI DIỆN QUỸ TCREIT**

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT), Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương thực hiện xin ý kiến tại Đại hội Nhà Đầu tư về việc đề cử **Bà Phạm Diệu Linh** đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

**Thông tin và tiểu sử của Bà Phạm Diệu Linh**

**Bà Phạm Diệu Linh** tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có am hiểu sâu sắc trong lĩnh vực tư vấn phát hành trái phiếu. Với hơn 10 năm làm việc trong mảng thị trường nợ tại Techcombank và TCBS, bà đã tham gia điều phối nhiều giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu quy mô lớn và làm việc với các công ty hàng đầu trong các lĩnh vực như bất động sản, sản xuất, ngân hàng, khai thác khoáng sản v.v.

**Quá trình Đào tạo**

<b>Thời gian</b>	<b>Nơi đào tạo</b>	<b>Chuyên ngành đào tạo</b>
Từ 09/2000 đến 06/2004	Trường Đại học Công Đoàn Việt Nam	Cử nhân Quản trị kinh doanh (hệ cử nhân chính quy)
Từ 09/2008 đến 07/2009	Trường Đại học Grenoble 2 Piere Mendes France – Cộng Hòa Pháp	Thạc sỹ Tài chính Kế toán (cao học)
31/03/2011	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước	Chứng chỉ Quản lý quỹ

**Quá trình Công tác**

<b>Thời gian (Tháng/năm)</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ/ Vị trí việc làm</b>	<b>Trách nhiệm công việc</b>
Từ tháng 01 đến tháng 08 năm 2007	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Chuyên viên quan hệ khách hàng doanh nghiệp - Phòng tiếp thị khách hàng – Trung tâm giao dịch hội sở	Tiếp nhận, trình cấp tín dụng và thực hiện giải ngân theo hạn mức đã được ban lãnh đạo Ngân Hàng phê duyệt cho các khách hàng doanh nghiệp được giao quản lý
Từ tháng 10 năm 2009 đến tháng 04 năm 2011	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Chuyên viên đầu tư và kinh doanh nợ - Phòng quản lý đầu tư tài chính, Trung tâm Quản lý Nguồn vốn và Giao dịch trên thị trường tài chính	Tiếp nhận thông tin, phân tích đánh giá và trình đầu tư vào các sản phẩm chứng khoán nợ, giải ngân theo phê duyệt của ban lãnh đạo Ngân hàng
Từ tháng 05 năm 2011 đến tháng 12 năm 2013	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Trưởng nhóm đầu tư và kinh doanh nợ- Trung tâm thị trường vốn – Khối Nguồn vốn và Thị trường Tài chính	Tiếp nhận thông tin, phân tích đánh giá và trình đầu tư vào các sản phẩm chứng khoán nợ, giải ngân theo phê duyệt của ban lãnh đạo Ngân hàng
Từ tháng 01 năm 2014 đến tháng 09 năm 2018	Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương	Giám đốc Tư vấn Phát hành - Bộ phận tư vấn phát hành – Tài chính doanh nghiệp	Lãnh đạo bộ phận thực hiện các giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu doanh nghiệp cho các khách hàng doanh nghiệp (bao gồm phân tích tài chính, đánh giá tình hình hoạt động và năng lực tài chính trong tương lai của doanh nghiệp đáp ứng phương án phát hành trái phiếu..).
Từ tháng 10 năm 2018 đến nay	Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương	Phó Tổng Giám Đốc - Ban Giám Đốc	Tham gia vào quản lý chung của Công ty, thực hiện các công việc được HĐQT công ty phân công.

**8. Lựa chọn công ty kiểm toán cho Quỹ năm tài chính 2022:**

Hiện tại Công ty TCC nhận được bản chào giá từ công ty kiểm toán với mức phí cho năm 2022 như sau:

Quỹ	Phí kiểm toán năm 2021 (Triệu đồng)	Đề xuất cho năm 2022 (Triệu đồng)	
		EY	KPMG
Quỹ TCREIT	80	85.6	85.6
	% thay đổi	0%	0%

Ghi chú: Phí trên chưa bao gồm VAT.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã kiểm toán cho Quỹ trong giai đoạn từ năm 2015 – 2019 và năm 2021.

Công ty TNHH KPMG Việt Nam đã kiểm toán cho Quỹ trong giai đoạn năm 2020.

Việc lựa chọn công ty kiểm toán cho Quỹ năm 2022 dựa trên các tiêu chí (i) Tính liên tục của kiểm toán; (ii) Mức phí hợp lý; (iii) Tính chuyên nghiệp cao; (iv) Đáp ứng được các yêu cầu của Quỹ.

Căn cứ trên bảng chào giá và các tiêu chí lựa chọn trên, TCC đề xuất Nhà Đầu 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 31/12/2022.

**9. Giao dịch chuyển nhượng Chứng Chỉ Quỹ TCREIT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.**

Căn cứ Công văn Số: 1904/2022/CV-MAG ngày 19 tháng 04 năm 2022 từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise, Công ty Quản lý Quỹ TCC bổ sung Chương trình họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 nội dung như sau:

- (i) Thông qua đề xuất việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TC REIT giữa Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.
- (ii) Số lượng Chứng chỉ quỹ TC REIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.
- (iii) Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua. Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương kính trình Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2021 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) phê duyệt về việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai đối với giao dịch nêu trên.

**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 Vương Duy Anh- Thành viên Ban Kiểm phiếu phổ biến Quy chế Biểu quyết của Quỹ TCREIT.

Ông Đặng Lưu Dũng – Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC) – lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề được đề cập dưới đây và Ông Vương Duy Anh- báo cáo kết quả biểu quyết, cụ thể như sau:

Tổng số phiếu biểu quyết phát ra: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).

Tổng số phiếu biểu quyết thu về: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).

Trong đó:

Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).

Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu.

#### **Nội dung 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

#### **Nội dung 2:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2022 của Quỹ.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.

- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 3:**

Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 4:**

Thông qua Báo cáo Ngân hàng giám sát đính kèm báo cáo tài chính kiểm toán của Quỹ được trình bày tại Đại hội.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 5:**

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2021 của Quỹ tại Đại hội Nhà Đầu tư.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 6:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022 tại nội dung xin ý kiến Nhà Đầu tư.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 7:**

***Chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.***

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

***Thông qua việc đề cử Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.***

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 8:**

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 31/12/2022.

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

- Nhất trí: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

**Nội dung 9:**

***Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.***

Sau khi loại bỏ số phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise do là bên có liên quan, Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 3 phiếu, đại diện cho 210 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ không có liên quan tham gia biểu quyết, tương ứng 0,0042% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

***Số lượng Chứng chỉ quỹ TCREIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.***

Sau khi loại bỏ số phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise do là bên có liên quan, Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 3 phiếu, đại diện cho 210 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ không có liên quan tham gia biểu quyết, tương ứng 0,0042% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

***Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.***

Sau khi loại bỏ số phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise do là bên có liên quan, Đại hội Nhà đầu tư đã thống nhất thông qua với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Nhất trí: 3 phiếu, đại diện cho 210 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ không có liên quan tham gia biểu quyết, tương ứng 0,0042% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- 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 2021 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: 4 phiếu, đại diện cho 4.240.760 chứng chỉ quỹ tương ứng 100% tổng số chứng chỉ quỹ tham gia biểu quyết, tương ứng 84,82% tổng số chứng chỉ quỹ lưu hành tại ngày đăng ký cuối cùng tổ chức Đại hội Nhà đầu tư (28/03/2022).
- Không nhất trí: ( 0 ) phiếu.
- Không có ý kiến: ( 0 ) phiếu.

Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) đã kết thúc tốt đẹp vào lúc 16h00 ngày 22 tháng 04 năm 2022.

**BAN THƯ KÝ**



Bà VŨ THANH HẰNG

**CHỦ TOA ĐOÀN**



Ông NGUYỄN XUÂN MINH

**XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ**



Ông ĐANG LƯU DŨNG

**XÁC NHẬN CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**



Bà VŨ MINH HỒNG



**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021**  
**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)**

- 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 số 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT);
- Căn cứ vào Biên bản Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 của Quỹ TCREIT ngày 22/04/2022.

**QUYẾT NGHỊ**

Đại hội đã nhất trí thông qua Nghị quyết với các nội dung sau:

**Điều 1:**

Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Quỹ tại Đại hội Nhà Đầu tư.

**Điều 2:**

Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2022 của Quỹ như sau:

Trong năm 2022, 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 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 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 5:**

Thông qua phương án KHÔNG phân phối lợi nhuận cho Nhà Đầu tư năm tài chính 2021 của Quỹ tại Đại hội Nhà Đầu tư.

**Điều 6:**

Thông qua Ngân sách hoạt động của Ban Đại diện Quỹ năm 2022 như sau:

Loại chi phí	Ngân sách năm 2022 (triệu đồng)	Ngân sách năm 2021 (triệu đồng)	Thay đổi %
Thù lao Ban Đại diện	0	0	0

**Điều 7:**

- Chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.
- Thông qua việc đề cử Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) kể từ ngày 25 tháng 04 năm 2022.

**Điều 8:**

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 31/12/2022.

**Điều 9:**

Thông qua việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TCREIT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.

Số lượng Chứng chỉ quỹ TCREIT dự kiến chuyển nhượng: 4.240.550 chứng chỉ quỹ, tương đương với 84,81% tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.

**Điều 10:**

Nghị quyết Đại hội có hiệu lực từ ngày ký.

*Tài liệu đính kèm:*

*Tài liệu họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên 2021*

*Biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên 2021*

**Thay mặt Đại hội Nhà Đầu tư**  
**Chủ tịch Ban Đại Diện Quỹ**



Ông NGUYỄN XUÂN MINH

**Đại diện Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương**  
**Tổng Giám đốc**



Ông ĐẶNG LƯU DŨNG





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
MASTERISE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

☎☎☎

Số: 1904/2022/CV-MAG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 4 năm 2022

(v/v: đề nghị bổ sung nội dung biểu quyết tại  
Đại hội Nhà đầu tư thường niên)

**Kính gửi : Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Masterise (sau đây gọi tắt là “**Masterise**”) (MSDN: 0304840018, trụ sở chính tại: TMDV số 19, Tòa nhà Masteri An Phú, 179 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam xin gửi tới Quý Công ty lời chào trân trọng. Sau đây chúng tôi xin được gửi tới Quý Công ty thông báo và đề nghị như sau:

1. Căn cứ theo Điều 84 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về thông qua việc không phải thực hiện chào mua công khai như sau: “*Trường hợp không phải chào mua công khai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 Luật Chứng khoán, cổ đông, nhà đầu tư là đối tượng chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và người có liên quan của các cổ đông, nhà đầu tư này không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phiếu, chứng chỉ quỹ đóng. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Đại hội nhà đầu tư về việc chuyển nhượng cổ phiếu, chứng chỉ quỹ đóng được thông qua khi số cổ đông, nhà đầu tư sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông, nhà đầu tư có quyền biểu quyết còn lại tán thành; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty mục tiêu, quỹ đầu tư mục tiêu quy định*”.
2. Căn cứ theo Quyết định HĐQT của Masterise ngày 19/4/2022 phê duyệt giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (“**TC REIT**”) (*chi tiết như tài liệu đính kèm*).
3. Căn cứ theo Thư mời họp và Tài liệu Đại hội Nhà đầu tư thường niên theo hình thức tham dự trực tiếp của Quỹ TC REIT.

Sau khi xem xét nội dung và Chương trình Đại hội, Masterise xin đề nghị Quý Công ty bổ sung nội dung sau vào Chương trình Đại hội và tiến hành biểu quyết thông qua tại Đại hội:

- (i) Thông qua đề xuất việc không thực hiện thủ tục chào mua công khai giao dịch chuyển nhượng chứng chỉ quỹ đóng Quỹ TC REIT giữa Masterise và đối tác là Công ty TNHH Đầu tư Gia sản iWealth.
- (ii) Số lượng Chứng chỉ quỹ TC REIT dự kiến chuyển nhượng: **4.240.550** chứng chỉ quỹ, tương đương với **84,81%** tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành.
- (iii) Thời gian thực hiện chuyển nhượng: sau khi được Đại hội Nhà đầu tư thông qua.



Công Ty chúng tôi đề nghị Quý Công ty và Ban đại diện quỹ TC REIT thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật để thông qua việc **không thực hiện thủ tục chào mua công khai đối với giao dịch này.**

Rất mong nhận được sự hỗ trợ từ Quý Công ty!

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kg;
- Lưu VT

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MASTERISE**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHAN THỊ ÁNH TUYẾT**



**TÀI LIỆU HỢP ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2021**  
**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM TCREIT**

*Kính trình Đại hội Nhà Đầu tư xem xét và thông qua tại Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) các nội dung sau đây:*

**I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2021**

Tại 31/12/2021, tổng tài sản ròng (NAV) của Quỹ đạt 77,47 tỷ đồng, tương ứng giá trị trên 1 chứng chỉ quỹ (NAV/CCQ) ở mức 15.044,71 đồng.

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 niêm yết chiếm 85,66%; trái phiếu niêm yết 10,33%; tiền gửi và các tài sản khác chiếm 4% danh mục. So với thời điểm 31/12/2020, danh mục tài sản của Quỹ không có nhiều thay đổi lớn.

**1. Hoạt động đầu tư cổ phiếu**

Danh mục đầu tư cổ phiếu không thay đổi trong năm tài chính 2021. Trong năm Quỹ được chia cổ tức bằng tiền 2 lần với tổng giá trị ~574 triệu đồng từ mã cổ phiếu NLG.

**2. Hoạt động đầu tư trái phiếu**

Tỷ trọng đầu tư trái phiếu tại 31/12/2021 đạt 10,33% tỷ trọng danh mục. Danh mục trái phiếu niêm yết sở hữu được phát hành bởi các doanh nghiệp có nền tảng tốt, có uy tín và có mức lợi suất hấp dẫn, chi tiết như sau:

<b>Mã trái phiếu</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ % Tổng giá trị tài sản của Quỹ</b>
KBC121020	2.888.625.320	3,73%
MML121021	2.887.732.710	3,73%
NPM11907	2.201.175.680	2,84%
<b>Tổng</b>	<b>7.977.533.710</b>	<b>10,30%</b>

Trong năm 2022, 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.

**II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NĂM 2022**

Trong năm 2022, 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.



### III. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Quý Nhà Đầu tư vui lòng xem Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Quỹ trên trang thông tin điện tử của công ty theo địa chỉ:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cbtt-bao-cau-tai-chinh-kiem-toan-nam-2021/>

### IV. BÁO CÁO GIÁM SÁT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT NĂM 2021

Quý Nhà Đầu tư vui lòng xem Báo cáo giám sát của Ngân hàng giám sát năm 2021 được đính kèm báo cáo tài chính năm 2021 của Quỹ đã được kiểm toán trên trang thông tin điện tử của công ty theo địa chỉ:

<https://www.techcomcapital.com.vn/tcreit-cbtt-bao-cau-tai-chinh-kiem-toan-nam-2021/>

### V. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2021

Căn cứ theo quy định tại Điều 53.1 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ:

“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.”

Dựa trên số liệu báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Quỹ, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương đề xuất phương án không phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2021 do phần lợi nhuận còn lại có thể thực hiện phân phối trong năm âm.

Phần lợi nhuận chưa phân phối của Quỹ như sau:

	VND	
	Y2021	Y2020
Kết quả hoạt động chưa phân phối đầu năm (a)	5.224.543.648	11.307.117.432
Lợi nhuận thuần trong năm (b)	19.999.017.542	917.426.216
Kết quả hoạt động chưa phân phối cuối năm (theo Bảng cân đối kế toán mã 420) (c=a+b)	25.223.561.190	12.224.543.648
Các khoản điều chỉnh (d)	27.212.807.765	4.817.910.477
Trong đó:		
(i) Lãi đánh giá các khoản đầu tư tại thời điểm cuối năm (theo Thuyết minh số 6 báo cáo tài chính năm kiểm toán)	25.784.385.026	3.535.100.416
(ii) Các chi phí của Quỹ trong năm loại trừ chi phí thường hoạt động cho Công ty Quản lý Quỹ (theo số liệu chi phí tại báo cáo kết quả hoạt động của Quỹ tại báo cáo tài chính năm đã kiểm toán)	1.428.422.739	1.282.810.061
Lợi nhuận còn lại (e=c-d)	(1.989.246.575)	7.406.633.171
Lợi nhuận phân phối cho NĐT bằng tiền mặt	<b>Không phân phối lợi nhuận</b>	7.000.000.000

**VI. BÁO CÁO CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2021 & ĐỀ XUẤT NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐẠI DIỆN QUỸ NĂM 2022**

Loại chi phí	Ngân sách năm 2022 (triệu đồng)	Ngân sách năm 2021 (triệu đồng)	Thay đổi %
Thù lao Ban Đại diện	0	0	0

**VII. THAY ĐỔI CHỦ TỊCH BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

**CHẤP THUẬN ĐƠN TỪ NHIỆM CỦA ÔNG NGUYỄN XUÂN MINH ĐỐI VỚI CHỨC DANH CHỦ TỊCH BAN ĐẠI DIỆN QUỸ TCREIT**

Căn cứ Đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh ngày 28 tháng 03 năm 2022, Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương thực hiện xin ý kiến tại Đại hội Nhà Đầu tư về việc chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Xuân Minh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

- Lý do từ nhiệm: Ông Nguyễn Xuân Minh không thể tiếp tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) vì lý do cá nhân.
- Thời gian từ nhiệm: Kể từ ngày được Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2021 Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT) miễn nhiệm.

**BỔ NHIỆM BÀ PHẠM DIỆU LINH VÀO CHỨC VỤ CHỦ TỊCH BAN ĐẠI DIỆN QUỸ TCREIT**

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT), Công ty Quản lý Quỹ Kỹ Thương thực hiện xin ý kiến tại Đại hội Nhà Đầu tư về việc đề cử Bà Phạm Diệu Linh đối với chức danh Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT).

**Thông tin và tiêu sử của Bà Phạm Diệu Linh**

Bà Phạm Diệu Linh tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Pháp và có am hiểu sâu sắc trong lĩnh vực tư vấn phát hành trái phiếu. Với hơn 10 năm làm việc trong mảng thị trường nợ tại Techcombank và TCBS, bà đã tham gia điều phối nhiều giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu quy mô lớn và làm việc với các công ty hàng đầu trong các lĩnh vực như bất động sản, sản xuất, ngân hàng, khai thác khoáng sản v.v.

**Quá trình Đào tạo**

Thời gian	Nơi đào tạo	Chuyên ngành đào tạo
Từ 09/2000 đến 06/2004	Trường Đại học Công Đoàn Việt Nam	Cử nhân Quản trị kinh doanh (hệ cử nhân chính quy)
Từ 09/2008 đến 07/2009	Trường Đại học Grenoble 2 Piere Mendes France – Cộng Hòa Pháp	Thạc sỹ Tài chính Kế toán (cao học)
31/03/2011	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước	Chứng chỉ Quản lý quỹ



**Quá trình Công tác**

Thời gian (Tháng/năm)	Nơi làm việc	Chức vụ/ Vị trí việc làm	Trách nhiệm công việc
Từ tháng 01 đến tháng 08 năm 2007	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Chuyên viên quan hệ khách hàng doanh nghiệp - Phòng tiếp thị khách hàng – Trung tâm giao dịch hội sở	Tiếp nhận, trình cấp tín dụng và thực hiện giải ngân theo hạn mức đã được ban lãnh đạo Ngân Hàng phê duyệt cho các khách hàng doanh nghiệp được giao quản lý
Từ tháng 10 năm 2009 đến tháng 04 năm 2011	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Chuyên viên đầu tư và kinh doanh nợ - Phòng quản lý đầu tư tài chính, Trung tâm Quản lý Nguồn vốn và Giao dịch trên thị trường tài chính	Tiếp nhận thông tin, phân tích đánh giá và trình đầu tư vào các sản phẩm chứng khoán nợ, giải ngân theo phê duyệt của ban lãnh đạo Ngân hàng
Từ tháng 05 năm 2011 đến tháng 12 năm 2013	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	Trưởng nhóm đầu tư và kinh doanh nợ- Trung tâm thị trường vốn – Khối Nguồn vốn và Thị trường Tài chính	Tiếp nhận thông tin, phân tích đánh giá và trình đầu tư vào các sản phẩm chứng khoán nợ, giải ngân theo phê duyệt của ban lãnh đạo Ngân hàng
Từ tháng 01 năm 2014 đến tháng 09 năm 2018	Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương	Giám đốc Tư vấn Phát hành - Bộ phận tư vấn phát hành – Tài chính doanh nghiệp	Lãnh đạo bộ phận thực hiện các giao dịch tư vấn phát hành trái phiếu doanh nghiệp cho các khách hàng doanh nghiệp (bao gồm phân tích tài chính, đánh giá tình hình hoạt động và năng lực tài chính trong tương lai của doanh nghiệp đáp ứng phương án phát hành trái phiếu..).
Từ tháng 10 năm 2018 đến nay	Công ty CP Chứng Khoán Kỹ Thương	Phó Tổng Giám Đốc - Ban Giám Đốc	Tham gia vào quản lý chung của Công ty, thực hiện các công việc được HĐQT công ty phân công.

Y  
N  
QUỸ  
NG  
T.P

**VIII. LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN CHO QUỸ NĂM TÀI CHÍNH 2022**

Hiện tại Công ty TCC nhận được bản chào giá từ công ty kiểm toán với mức phí cho năm 2022 như sau:

Quỹ	Phí kiểm toán năm 2021 (Triệu đồng)	Đề xuất cho năm 2022 (Triệu đồng)	
		EY	KPMG
Quỹ TCREIT	80	85.6	85.6
	% thay đổi	0%	0%

Ghi chú: Phí trên chưa bao gồm VAT.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã kiểm toán cho Quỹ trong giai đoạn từ năm 2015 – 2019 và năm 2021.

Công ty TNHH KPMG Việt Nam đã kiểm toán cho Quỹ trong giai đoạn năm 2020.



Việc lựa chọn công ty kiểm toán cho Quý năm 2022 dựa trên các tiêu chí (i) Tính liên tục của kiểm toán; (ii) Mức phí hợp lý; (iii) Tính chuyên nghiệp cao; (iv) Đáp ứng được các yêu cầu của Quý.

Căn cứ trên bảng chào giá và các tiêu chí lựa chọn trên, TCC đề xuất Nhà Đầu lựa chọn **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam** thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Quý cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022.

