

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG CHỈ QUỸ CÙNG NHƯ MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ CỦA QUỸ. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BẢN CÁO BẠCH

## QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM

(Giấy chứng nhận Đăng ký lập Quỹ số 22/GCN-UBCK do

UBCKNN cấp ngày 29 tháng 06 năm 2016)

## NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: 24/QĐ-SGDHCM do SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh

cấp ngày 25 tháng 01 năm 2017)

### Họ tên, chức danh và địa chỉ của người phụ trách công bố thông tin:

Ông: **ĐẶNG LƯU DŨNG – GIÁM ĐỐC**

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Techcombank Tower, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39446368 Fax: (84-4) 39446583

### Nơi cung cấp Bản cáo bạch, phương tiện công bố bản cáo bạch:

Công ty TNHH Quản Lý Quỹ Kỹ Thương - TechcomCapital (“TCC”)

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Techcombank Tower, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39446368 Fax: (84-4) 39446583

Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

Tháng .../2017

## MỤC LỤC

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.                     | 6  |
| 1.    | Tổ chức đăng ký niêm yết – Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam .....             | 6  |
| 1.1   | Các thành viên chủ chốt của Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương .....                       | 6  |
| 1.2   | Các thành viên Ban đại diện Quỹ.....                                                  | 6  |
| 2.    | Các tổ chức có liên quan .....                                                        | 6  |
| 2.1.  | Ngân hàng giám sát .....                                                              | 6  |
| 2.2.  | Công ty định giá bất động sản .....                                                   | 6  |
| 2.3.  | Công ty quản lý bất động sản .....                                                    | 6  |
| 2.3.  | Tổ chức tư vấn .....                                                                  | 6  |
| II.   | CÁC THUẬT NGỮ/ĐỊNH NGHĨA .....                                                        | 7  |
| III.  | CƠ HỘI ĐẦU TƯ.....                                                                    | 10 |
| 1.    | Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam .....                                               | 10 |
| 2.    | Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư.....                                | 12 |
| 2.1   | Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam.....                                       | 12 |
| 2.2   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nhà ở .....     | 14 |
| 2.3   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản bán lẻ.....     | 16 |
| 2.4   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng.....  | 17 |
| 2.5   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng..... | 19 |
| 2.6   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp .....    | 21 |
| 3.    | Tổng quan thị trường chứng khoán Việt Nam .....                                       | 22 |
| 3.1   | Thị trường cổ phiếu Việt Nam đang trên đà phục hồi.....                               | 22 |
| 3.2   | Cổ phiếu đang ở mức định giá hấp dẫn so với khu vực. ....                             | 22 |
| IV.   | THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ.....                                                          | 23 |
| 1.    | Thông tin chung về Quỹ .....                                                          | 23 |
| 1.1.  | Thông tin tóm tắt của Quỹ .....                                                       | 23 |
| 1.2.  | Ban đại diện Quỹ .....                                                                | 24 |
| 1.3.  | Quá trình thành lập Quỹ .....                                                         | 28 |
| 2.    | Điều lệ Quỹ .....                                                                     | 29 |
| 2.1.  | Các điều khoản chung.....                                                             | 29 |
| 2.1.1 | Nguyên tắc tổ chức hoạt động của Quỹ .....                                            | 29 |
| 2.1.2 | Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ Quỹ được chào bán .....                       | 29 |
| 2.2.  | Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư .....                          | 29 |
| 2.2.1 | Mục tiêu đầu tư .....                                                                 | 29 |
| 2.2.2 | Chiến lược đầu tư.....                                                                | 29 |

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.3 | Tài sản được phép đầu tư .....                                                      | 30 |
| 2.2.4 | Cơ cấu đầu tư .....                                                                 | 30 |
| 2.2.5 | Các hạn chế đầu tư .....                                                            | 31 |
| 2.2.6 | Phương pháp lựa chọn đầu tư /Quy trình đầu tư và ban hành quyết định đầu tư .....   | 31 |
| 2.2.7 | Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 32 |
| 2.3.  | Nhà đầu tư, sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ và chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ đầu tư ..... | 33 |
| 2.3.1 | Nhà đầu tư .....                                                                    | 33 |
| 2.3.2 | Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư .....                                              | 33 |
| 2.3.3 | Sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ Quỹ .....                                               | 33 |
| 2.3.4 | Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ .....                                                   | 33 |
| 2.3.5 | Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư .....                                                  | 33 |
| 2.4.  | Phân phối kết quả hoạt động .....                                                   | 33 |
| 2.4.1 | Phương thức phân phối lợi nhuận của Quỹ .....                                       | 33 |
| 2.4.2 | Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ .....                                          | 34 |
| 2.5.  | Đại hội nhà đầu tư .....                                                            | 34 |
| 2.5.1 | Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường .....                                    | 34 |
| 2.5.2 | Quyền hạn và nhiệm vụ của nhà đầu tư, đại hội người đầu tư .....                    | 34 |
| 2.5.3 | Thể thức tiến hành Đại hội người đầu tư .....                                       | 35 |
| 2.5.4 | Quyết định của đại hội người đầu tư .....                                           | 36 |
| 2.6.  | Ban đại diện Quỹ .....                                                              | 36 |
| 2.6.1 | Tổ chức Ban đại diện Quỹ .....                                                      | 36 |
| 2.6.2 | Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ .....                               | 37 |
| 2.6.3 | Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện Quỹ .....                                    | 37 |
| 2.6.4 | Chủ tịch Ban đại diện Quỹ .....                                                     | 38 |
| 2.6.5 | Thủ tục điều hành của Ban đại diện Quỹ .....                                        | 38 |
| 2.6.6 | Đình chỉ và bãi miễn và bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ .....               | 38 |
| 2.6.7 | Biên bản họp Ban đại diện Quỹ .....                                                 | 39 |
| 2.7.  | Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ .....           | 39 |
| 2.7.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty Quản lý Quỹ .....                                       | 39 |
| 2.7.2 | Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý Quỹ .....                              | 39 |
| 2.7.3 | Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Quản lý Quỹ .....                        | 40 |
| 2.7.4 | Hạn chế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ .....                                     | 40 |
| 2.8.  | Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Ngân hàng giám sát .....            | 41 |
| 2.8.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát .....                                        | 41 |
| 2.8.2 | Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát .....                                 | 41 |
| 2.8.3 | Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát .....                         | 42 |
| 2.9.  | Tổ chức định giá độc lập .....                                                      | 42 |

|        |                                                                                          |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.9.1  | Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập .....                                       | 42 |
| 2.9.2  | Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập .....                                     | 43 |
| 2.9.3  | Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập.....                                     | 43 |
| 2.10.  | Tổ chức Quản lý Bất động sản .....                                                       | 44 |
| 2.10.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản<br>44 |    |
| 2.10.2 | Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản .....                                 | 45 |
| 2.11.  | Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo .....                                               | 46 |
| 2.11.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán.....                                   | 46 |
| 2.11.2 | Chế độ kế toán.....                                                                      | 46 |
| 2.11.3 | Báo cáo tài chính.....                                                                   | 46 |
| 2.11.4 | Báo cáo khác .....                                                                       | 46 |
| 3.     | Mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ .....                                              | 46 |
| 3.1    | Mục tiêu đầu tư .....                                                                    | 46 |
| 3.2    | Chiến lược đầu tư của Quỹ.....                                                           | 46 |
| 3.2.1. | Chiến lược đầu tư bất động sản: .....                                                    | 46 |
| 3.2.2. | Chiến lược đầu tư chứng khoán: .....                                                     | 47 |
| 3.3    | Các tài sản được phép đầu tư .....                                                       | 47 |
| 3.4    | Các sản phẩm đầu tư dự kiến: .....                                                       | 47 |
| 3.5.   | Cơ cấu đầu tư.....                                                                       | 48 |
| 3.6    | Hạn chế đầu tư.....                                                                      | 48 |
| 4.     | Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ.....                                                       | 49 |
| 4.1.   | Rủi ro thị trường .....                                                                  | 49 |
| 4.2.   | Rủi ro lãi suất.....                                                                     | 49 |
| 4.3.   | Rủi ro lạm phát .....                                                                    | 50 |
| 4.4.   | Rủi ro thanh khoản .....                                                                 | 51 |
| 4.5.   | Rủi ro pháp lý .....                                                                     | 51 |
| 4.6.   | Rủi ro tín nhiệm.....                                                                    | 52 |
| 4.7.   | Rủi ro xung đột lợi ích.....                                                             | 52 |
| 4.8.   | Rủi ro về chiến lược và kết quả đầu tư .....                                             | 52 |
| 4.9    | Rủi ro xác định giá trị bất động sản Quỹ đầu tư .....                                    | 53 |
| 4.10   | Rủi ro bất thường.....                                                                   | 54 |
| 5.     | Phí, lệ phí và thưởng hoạt động .....                                                    | 54 |
| 5.1.   | Phí phát hành .....                                                                      | 54 |
| 5.2.   | Phí quản lý.....                                                                         | 54 |
| 5.3.   | Phí giám sát, phí lưu ký .....                                                           | 54 |
| 5.4.   | Phí quản lý bất động sản.....                                                            | 55 |

|        |                                                                         |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5.   | Chi phí hợp lệ khác.....                                                | 55 |
| 5.6.   | Thưởng hoạt động.....                                                   | 56 |
| 5.6.   | Các loại phí và lệ phí khác.....                                        | 57 |
| 6.     | Giao dịch chứng chỉ Quỹ .....                                           | 57 |
| 6.1.   | Chuyển nhượng và thừa kế chứng chỉ Quỹ .....                            | 57 |
| 6.2.   | Thời hạn nắm giữ tối thiểu .....                                        | 58 |
| 7.     | Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 58 |
| 7.1.   | Thời điểm xác định giá trị tài sản ròng.....                            | 58 |
| 7.2.   | Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 58 |
| 7.3    | Nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá bất động sản.....           | 62 |
| 7.3.1. | Nguyên tắc .....                                                        | 62 |
| 7.3.2. | Quy trình .....                                                         | 62 |
| 7.3.3. | Phương pháp .....                                                       | 65 |
| 8.     | Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ ..... | 68 |
| 9.     | Chế độ báo cáo.....                                                     | 68 |
| 9.1    | Chế độ kế toán.....                                                     | 68 |
| 9.2    | Báo cáo tài chính .....                                                 | 68 |
| 9.3    | Báo cáo khác .....                                                      | 69 |
| 10.    | Địa chỉ liên lạc giải đáp thắc mắc cho các nhà đầu tư .....             | 69 |
| V.     | THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN .....      | 70 |
| 1.     | Thông tin về công ty quản lý Quỹ .....                                  | 70 |
| 1.1.   | Thông tin chung về Công ty Quản lý Quỹ: .....                           | 70 |
| 1.1.1  | Các thành viên góp vốn của TCC .....                                    | 70 |
| 1.1.2  | Hội đồng thành viên TCC.....                                            | 70 |
| 1.1.3  | Ban điều hành TCC.....                                                  | 71 |
| 1.1.4  | Hội đồng cố vấn/Hội đồng đầu tư.....                                    | 71 |
| 1.1.5  | Người hành nghề quản lý tài sản trực tiếp quản lý quỹ.....              | 71 |
| 1.2.   | Thông tin về tình hình hoạt động của Công ty quản lý Quỹ .....          | 73 |
| 1.2.1  | Tổng hợp tình hình hoạt động và tài chính của công ty Quản lý Quỹ ..... | 73 |
| 1.2.2  | Các Quỹ mà công ty đang quản lý .....                                   | 73 |
| 1.3.   | Thông tin về ngân hàng giám sát.....                                    | 73 |
| 1.4.   | Thông tin về công ty kiểm toán .....                                    | 74 |
| 1.5.   | Thông tin về tổ chức định giá độc lập .....                             | 74 |
| 1.6.   | Thông tin về tổ chức được ủy quyền quản lý bất động sản .....           | 76 |
| VI.    | NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ.....                                             | 77 |
| 1.     | Các thông tin chung về niêm yết chứng chỉ Quỹ.....                      | 77 |

|       |                                                                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.    | Giấy uỷ quyền của ban đại diện Quỹ cho Công ty quản lý Quỹ về việc tiến hành các thủ tục niêm yết.....       | 78 |
| 3.    | Số lượng chứng chỉ Quỹ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành ..... | 78 |
| 4.    | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết .....                           | 78 |
| 5.    | Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....                                                     | 78 |
| 6.    | Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến chứng khoán niêm yết) .....         | 79 |
| VII.  | CAM KẾT .....                                                                                                | 80 |
| VIII. | PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM .....                                                                                       | 80 |

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức đăng ký niêm yết – Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

##### 1.1 Các thành viên chủ chốt của Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương

Ông Hồ Hùng Anh Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

Ông Đặng Lưu Dũng Chức vụ: Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng Chức vụ: Kế toán trưởng

##### 1.2 Các thành viên Ban đại diện Quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh Chức vụ: Chủ tịch

Ông Phan Lê Hòa, CFA Chức vụ: Thành viên

Ông Đặng Thế Đức Chức vụ: Thành viên

Bà Đỗ Tú Anh Chức vụ: Thành viên

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

#### 2. Các tổ chức có liên quan

##### 2.1. Ngân hàng giám sát

*Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành*

*Chủ tịch HĐQT: Ông Trần Bắc Hà*

Người đại diện: Bà Lê Mỹ Linh Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 178/QĐ-HĐQT ngày 02/05/2012 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

##### 2.2. Công ty định giá bất động sản

*Công ty cổ phần thẩm định giá Hoa Mặt Trời*

Bà Nguyễn Thu Oanh Chức vụ: Tổng Giám đốc

##### 2.3. Công ty quản lý bất động sản

*Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy*

Bà Nguyễn Thị Thu Trà Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

##### 2.3. Tổ chức tư vấn

Không có.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương lập. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu mà chúng tôi đã thu thập được từ các nguồn thông tin uy tín và của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.



## II. CÁC THUẬT NGỮ/ĐỊNH NGHĨA

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Alternaty</i>               | Công ty Tư vấn Bất động sản ALTERNATY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>AML</i>                     | Nghĩa là phòng chống rửa tiền.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Bản cáo bạch</i>            | Là tài liệu hoặc dữ liệu điện tử công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán hoặc niêm yết Chứng chỉ Quỹ của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Ban đại diện Quỹ</i>        | Là những người đại diện cho nhà đầu tư được Đại hội nhà đầu tư bầu ra để thay mặt nhà đầu tư thực hiện việc giám sát các hoạt động của Quỹ, Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát.                                                                                                                                                                                                 |
| <i>BMI</i>                     | Công ty nghiên cứu thị trường Business Monitor International                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>CBRE</i>                    | Công ty tư vấn Bất động sản CB Richard Ellis Group (“CBRE”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Chứng chỉ Quỹ</i>           | Là loại chứng khoán do Công ty quản lý Quỹ đại diện cho Quỹ phát hành, xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư đối với tài sản hoặc vốn của Quỹ, theo tỷ lệ tương ứng với số Chứng chỉ Quỹ của nhà đầu tư đó trong Vốn điều lệ của Quỹ.                                                                                                                                      |
| <i>Công ty kiểm toán</i>       | Là công ty kiểm toán độc lập của Quỹ, thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Công ty quản lý Quỹ</i>     | Có nghĩa là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương, được thành lập theo giấy phép số 40/UBCK-GP do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26/03/2013, đáp ứng các tiêu chuẩn như nêu tại Điều 31 và có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Điều 32 của Điều lệ Quỹ. |
| <i>Cushman &amp; Wakefield</i> | Công ty tư vấn Bất động sản thương mại Cushman & Wakefield                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Đại hội nhà đầu tư</i>      | Là đại hội của nhà đầu tư của Quỹ, có quyền biểu quyết được tổ chức thường kỳ hoặc bất thường để thông qua các vấn đề quan trọng có liên quan đến Quỹ. Đại hội nhà đầu tư là cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ.                                                                                                                                                                       |
| <i>Điều lệ Quỹ</i>             | Có nghĩa là văn bản này, các phụ lục đính kèm ở đây và các sửa đổi hợp pháp (nếu có) được Đại hội nhà đầu tư thông qua vào từng thời điểm và áp dụng cho Quỹ.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Đơn vị Quỹ</i>              | Là vốn điều lệ được chia thành nhiều đơn vị bằng nhau với mệnh giá của đợt phát hành lần đầu là 10.000 đồng/ đơn vị. Mỗi Đơn vị Quỹ đại diện cho phần lợi nhuận và vốn như nhau của Quỹ.                                                                                                                                                                                               |
| <i>Giá bán</i>                 | Là mệnh giá (trong đợt chào bán/phát hành lần đầu ra công chúng) cộng thêm phí phát hành đã quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Giá trị tài sản ròng của Quỹ hoặc NAV</i> | Là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tại thời điểm định giá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Grant Thornton</i>                        | Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>GSO</i>                                   | Tổng cục Thống kê Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>HNX</i>                                   | Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>HSX</i>                                   | Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Hợp đồng giám sát</i>                     | Là hợp đồng được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát được thông qua bởi Đại hội Nhà đầu tư của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Jones Lang LaSalle</i>                    | Công ty tư vấn Bất động sản Jones Lang LaSalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Lợi tức Quỹ</i>                           | Là số lợi nhuận còn lại của Quỹ sau khi trừ đi các chi phí hợp lệ và được Đại hội nhà đầu tư quyết định chia theo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Năm tài chính</i>                         | Là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Ngân hàng giám sát</i>                    | Là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, một chi nhánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 10 ngày 20/05/2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số 510/QĐ-ĐKHDŁK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp, cung cấp các dịch vụ (i) bảo quản, lưu ký chứng khoán, tài liệu xác nhận quyền sở hữu tài sản hợp pháp của Quỹ; các hợp đồng kinh tế, các chứng từ có liên quan đến tài sản của Quỹ đồng thời giám sát hoạt động của Quỹ; (ii) thực hiện chức năng giám sát toàn bộ quản lý tài sản của Quỹ do Công ty quản lý Quỹ thực hiện và (iii) các dịch vụ khác được Công ty quản lý Quỹ ủy quyền thực hiện theo các điều khoản của Hợp đồng giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng giám sát được quy định tại Điều 36 của Điều lệ Quỹ. |
| <i>Ngày định giá</i>                         | Là ngày làm việc cuối cùng mà Công ty quản lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Chứng chỉ Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Ngày đóng Quỹ</i>                         | Là ngày kết thúc việc huy động vốn cho Quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Người có liên quan</i>                    | Theo Khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và Khoản 17, Điều 4 của Luật Doanh nghiệp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Người có quyền lợi liên quan tới một cá nhân, tổ chức</i> | <p>Là các cá nhân, tổ chức có quan hệ với cá nhân, tổ chức đó như sau:</p> <p>a) Người có quan hệ hôn nhân và gia đình với cá nhân đó;</p> <p>b) Tổ chức mà cá nhân đó cùng với người có quan hệ hôn nhân và gia đình (nếu có) sở hữu trên 30% vốn điều lệ;</p> <p>c) Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu.</p>           |
| <i>Phí phát hành</i>                                         | Là phí mà Quỹ phải trả cho Công ty quản lý Quỹ để trang trải những chi phí cho việc phát hành Chứng chỉ Quỹ ra công chúng. Phí này được cộng vào mệnh giá một Chứng chỉ Quỹ và thu khi phát hành và không vượt mức tối đa là 2% mệnh giá Chứng chỉ Quỹ.                                                                 |
| <i>Phí quản lý Quỹ</i>                                       | Là phí phải trả cho Công ty quản lý Quỹ cung cấp dịch vụ quản lý cho Quỹ đã được quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Phí thưởng</i>                                            | Là phí phải trả cho Công ty quản lý Quỹ nếu giá trị tài sản ròng của Quỹ trong giai đoạn tính thưởng hoạt động quy định tại Điều lệ Quỹ vượt quá chỉ số tham chiếu một tỷ lệ phần trăm nhất định quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                              |
| <i>Quỹ</i>                                                   | Có nghĩa là Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam, một loại hình Quỹ đóng do Công ty quản lý Quỹ quản lý, thực hiện chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định của pháp luật. |
| <i>Savills</i>                                               | Công ty tư vấn Bất động sản Savills                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>TCC</i>                                                   | Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Tổ chức định giá</i>                                      | Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với Công ty quản lý Quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.                     |
| <i>Tổ chức quản lý bất động sản</i>                          | Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản, có uy tín, chuyên môn được Công ty quản lý Quỹ ủy quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.                                                                                   |
| <i>UBCKNN</i>                                                | Là Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Vốn điều lệ</i>                                           | Là tổng số vốn bằng tiền do tất cả nhà đầu tư thực góp và được ghi trong Điều lệ Quỹ này.                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>World Bank</i>                                            | Ngân hàng Thế giới                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Các định nghĩa khác</i>                                   | Các định nghĩa khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong luật chứng khoán và các văn bản khác có liên quan.                                                                                                                                                                                                         |

### III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

#### 1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam

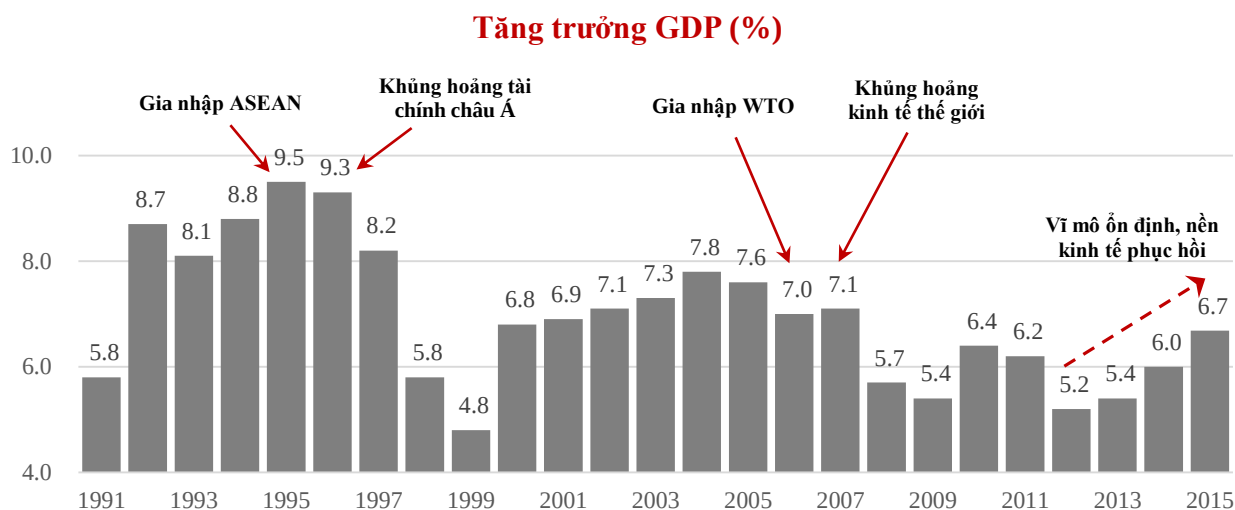
Kinh tế Việt Nam nhìn chung đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất kể từ thời kỳ hậu khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. GDP tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong năm 2015, lạm phát được kiểm chế ở mức thấp, tỷ giá ổn định và mặt bằng lãi suất giảm mạnh là những dấu hiệu rõ nét cho thấy kinh tế đang phục hồi và mở ra triển vọng của một chu kỳ tăng trưởng mới.

##### **Tăng trưởng GDP có xu hướng phục hồi trở lại.**

Giai đoạn 2008 – 2012, kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn. GDP tăng trưởng chậm, số doanh nghiệp giải thể phá sản tăng nhanh, hàng tồn kho lớn, tỷ lệ nợ xấu cao, lãi suất cho vay tăng mạnh vượt mức sinh lợi của doanh nghiệp.

Nhờ vào nỗ lực điều hành kinh tế vĩ mô của Chính phủ thông qua các chính sách tiền tệ thắt chặt, các gói kích cầu, cải thiện môi trường đầu tư và tái cơ cấu nền kinh tế, những tín hiệu hồi phục đã xuất hiện từ cuối năm 2013.

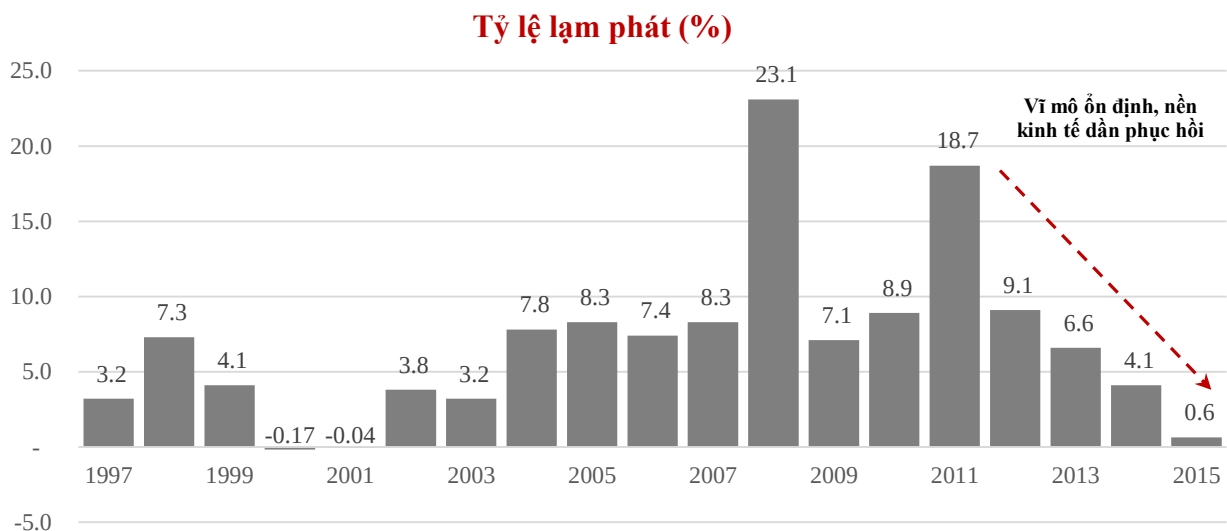
Trong năm 2015, tăng trưởng GDP đạt 6,7%, mức tăng cao nhất trong 8 năm trở lại đây. Trong đó, khu vực Công nghiệp và xây dựng đóng góp nhiều nhất (tăng 9,64%, đóng góp 3,2 điểm phần trăm), khu vực Dịch vụ tăng 6,3% đóng góp 2,43 điểm phần trăm. Dự báo tăng trưởng GDP năm 2016 ở mức 6,6%.



*Nguồn: World Bank, GSO*

##### **Tỷ lệ lạm phát ở mức thấp nhất trong 14 năm qua.**

Sau giai đoạn lạm phát tăng lên 2 con số vào năm 2008 (19%) và 2011 (23%) do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Chỉ số CPI năm 2015 tăng 0,6% so với năm 2014, thấp nhất trong 14 năm kể từ năm 2001. Nguyên nhân chủ yếu do giá nhiên liệu trên thị trường thế giới giảm mạnh. Giá dầu thô Brent trong năm 2015 giảm gần 46% so với năm 2014. Cùng với đó, những bước đi mạnh mẽ của Chính phủ bao gồm chính sách tiền tệ linh hoạt, chính sách tài khóa chặt chẽ, điều hành lãi suất phù hợp, kiểm soát dư nợ tín dụng và bảo đảm chất lượng tín dụng, điều hành hiệu quả tỷ giá, thị trường ngoại hối, thị trường vàng, bảo đảm giá trị đồng tiền Việt Nam, đẩy mạnh xuất khẩu, kiểm soát nhập khẩu, tăng dự trữ ngoại hối, thúc đẩy phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán... đã góp phần tích cực trong việc kiểm chế lạm phát.



*Nguồn: World Bank, GSO*

### **Mặt bằng lãi suất duy trì mức ổn định.**

Lãi suất ngân hàng đã từng có thời điểm bị đẩy lên rất cao trong giai đoạn 2008 – 2011 do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, lạm phát cao và hiệu quả đầu tư thấp. Từ năm 2013, mặt bằng lãi suất đã trở lại mức ổn định như năm 2007. Từ tháng 10/2014, NHNN tiếp tục hạ trần lãi suất tiền gửi VNĐ các kỳ hạn ngắn từ 6% xuống còn 5,5%, tạo cơ hội giảm lãi vay, hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng.

Sau 4 năm triển khai, hoạt động tái cơ cấu ngành ngân hàng đã đạt được các mục tiêu đến năm 2015, đảm bảo tính thanh khoản hệ thống và tạo nền tảng tích cực cho kinh tế vĩ mô. Đi kèm với lạm phát thấp và lãi suất ổn định là bằng chứng cho sự thành công trong việc điều hành chính sách tiền tệ của Việt Nam, củng cố niềm tin vào một kỳ tăng trưởng mới.

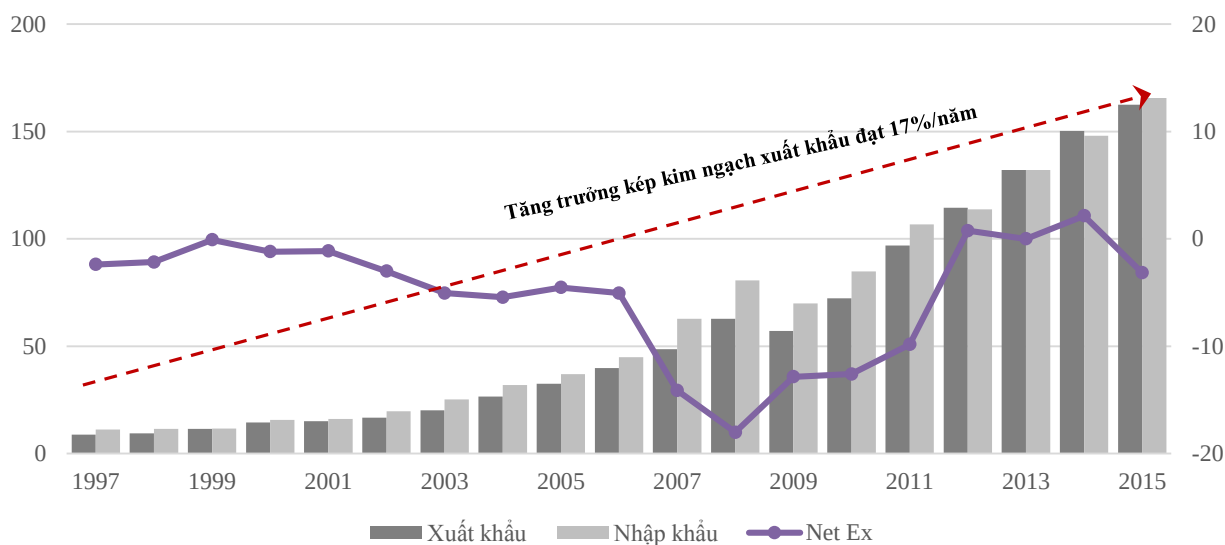
### **Hoạt động thương mại tăng trưởng tích cực.**

Kể từ khi chính thức gia nhập WTO (2007), xuất khẩu Việt Nam đã liên tục duy trì mức tăng trưởng cao, cơ cấu xuất khẩu chuyển dịch dần từ sản phẩm thô (dầu mỏ, than đá, cao su, gạo) sang sản phẩm công nghiệp chế biến và các sản phẩm có hàm lượng công nghệ cao.

Năm 2015, kim ngạch xuất khẩu tăng 8,1% với 2 lĩnh vực chính là Điện thoại (+30%) và Điện tử máy móc (+38%). Kim ngạch nhập khẩu tăng 12% với 2 lĩnh vực chính là máy móc (+23%) và điện tử máy móc (+24%).

Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vẫn đóng vai trò lớn với việc đóng góp 70% giá trị xuất khẩu, tăng 13% so với năm 2014. Tỷ trọng nhập khẩu của các doanh nghiệp FDI cũng tương đối cao chiếm 58% với mức tăng 16% so với cùng kỳ.

## Cán cân thương mại 1997-2015 (tỷ USD)



Nguồn: Tổng cục Hải quan

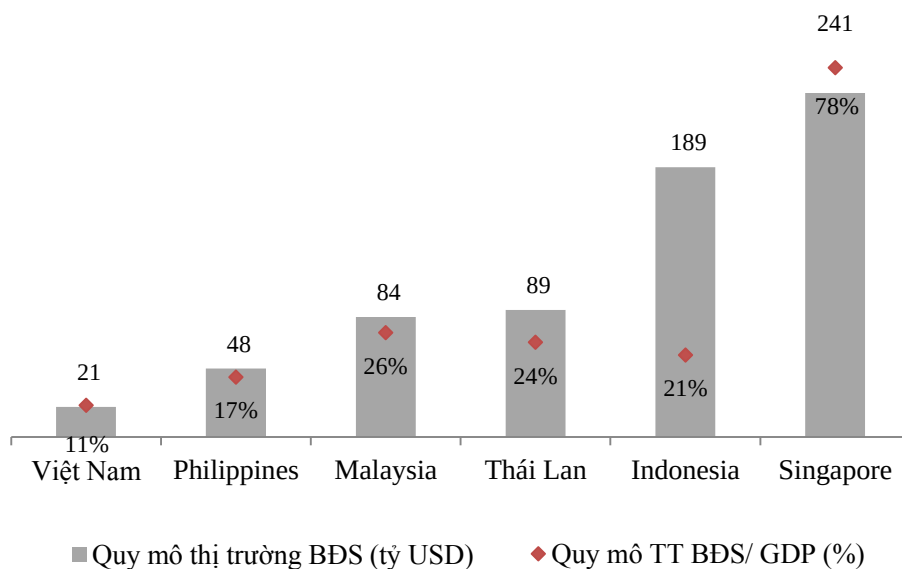
## 2. Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư

### 2.1 Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

Thị trường bất động sản mới ở giai đoạn đầu của chu kỳ phát triển

Thị trường bất động sản Việt Nam mới được hình thành từ năm 1993 sau khi Luật Đất đai có hiệu lực. Theo Nomura Research Institute, quy mô thị trường bất động sản Việt Nam hiện tại vào khoảng 21 tỷ USD, đây là quy mô còn khiêm tốn so với các nước trong khu vực như Philippines, Malaysia, Thái Lan, Indonesia và Singapore.

#### QUY MÔ THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM VÀ MỘT SỐ NƯỚC ASEAN



Nguồn: Nomura Research Institute

## Việt Nam sở hữu các yếu tố nền tảng hấp dẫn

Tăng trưởng kinh tế bền vững: tính trung bình trung bình GDP Việt Nam tăng trưởng 12,1%/năm trong giai đoạn 1995 – 2015, theo nghiên cứu của tổ chức Ngân hàng Thế giới (World Bank), nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng nhanh đứng thứ hai thế giới trong 20 năm gần đây.

GDP bình quân đầu người tăng nhanh: theo World Bank, Việt Nam nằm trong nhóm 10 nước có tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người nhanh nhất trong 20 năm gần đây. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt 10,6%/năm trong giai đoạn 1995 - 2015, tăng từ mức 288 USD/người lên 2.171 USD/người.

Tỷ lệ đô thị hóa vẫn ở mức thấp: Tỷ lệ dân số thành thị trên tổng dân số tăng từ mức 22% năm 1993 lên 33% năm 2014, tuy nhiên tỷ lệ này vẫn còn thấp hơn nhiều so với mức trung bình 53% trên thế giới (thống kê của World Bank).

Cơ cấu dân số vàng: Theo Quỹ dân số Liên Hợp Quốc (UNFPA), Việt Nam đang sở hữu cơ cấu dân số vàng, hiện tại nhóm dân số trong độ tuổi lao động (15 – 64 tuổi) chiếm 70% tổng dân số, giai đoạn này sẽ kéo dài trong 35 năm tới và có đóng góp lớn vào tăng trưởng kinh tế qua lực lượng lao động dồi dào và sức cầu tiêu thụ hàng hóa, dịch vụ lớn.

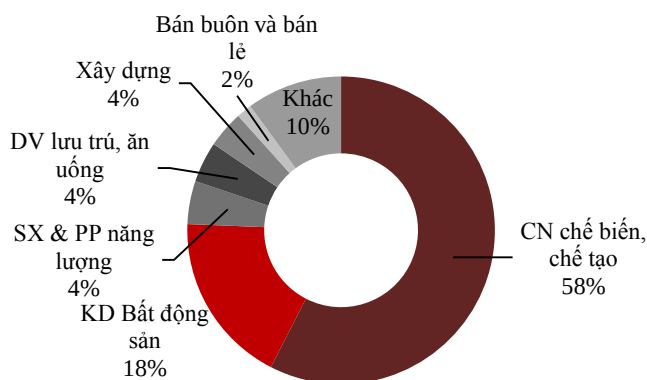
Tốc độ mở rộng tầng lớp trung lưu tăng nhanh: Theo nghiên cứu cộng tác giữa ANZ và Roy Morgan, Việt Nam là nền kinh tế có tầng lớp trung lưu hình thành và phát triển nhanh nhất châu Á, với khoảng 2 triệu người tiêu dùng gia nhập tầng lớp trung lưu/năm. Theo dự báo của tổ chức Lao động Thế giới (ILO), lực lượng trung lưu tại Việt Nam sẽ đạt khoảng 18 triệu người vào năm 2018, chiếm hơn 30% lực lượng lao động.

Hiệp hội Các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản (AFIRE) đánh giá Việt Nam xếp thứ 4 về mức độ hấp dẫn nhà đầu tư trong các nước đang phát triển, sau Brasil, Trung Quốc và Ấn Độ.

## Vốn đầu tư kinh doanh bất động sản

Đứng thứ hai trong thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) giai đoạn 1989 - 2015: các nhà đầu tư nước ngoài tổng cộng đã đăng ký đầu tư 50 tỷ USD vào 492 dự án bất động sản, tương đương 18% tổng vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam, đứng thứ hai chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo.

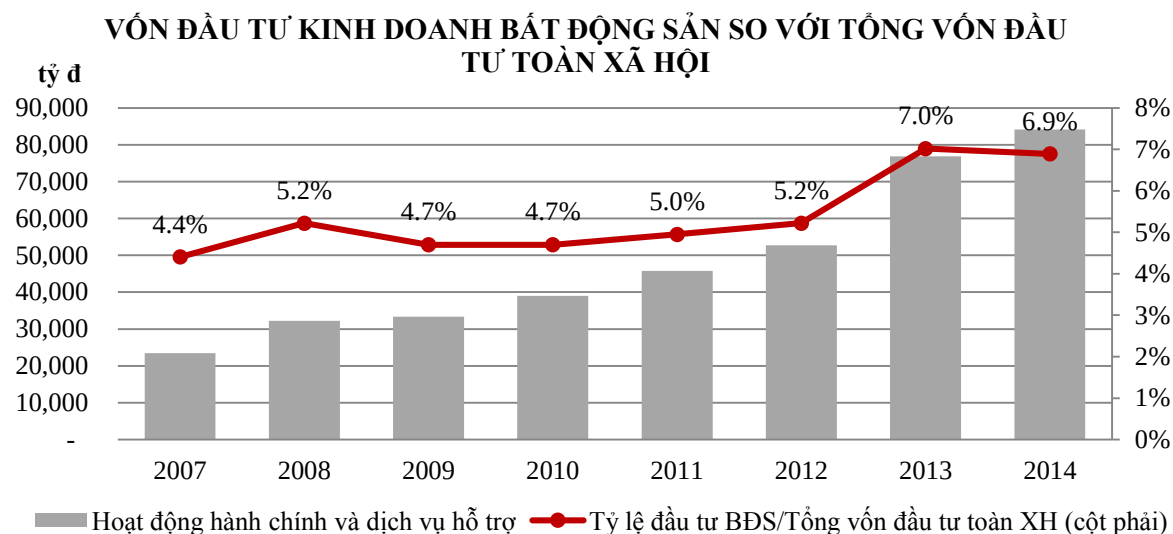
TỔNG VỐN FDI ĐĂNG KÝ LŨY KẾ ĐẾN Q4/2015  
PHÂN THEO NGÀNH NGHỀ



Nguồn: Bộ KH&ĐT



Đứng thứ bảy về lượng vốn đầu tư toàn xã hội trong các nhóm ngành: trong giai đoạn 2007 – 2014, vốn đầu tư toàn xã hội (bao gồm nguồn vốn đầu tư của khối doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) vào lĩnh vực bất động sản đóng góp tổng cộng 5,6% tổng vốn đầu tư toàn xã hội, đứng sau các nhóm ngành công nghiệp chế biến chế tạo; vận tải và kho bãi; năng lượng; khai khoáng; nông lâm nghiệp thủy sản và bán buôn bán lẻ.



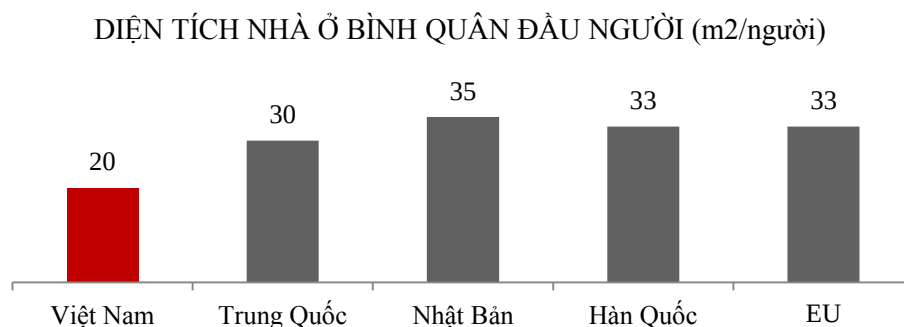
*Nguồn: GSO*

Mặc dù tình hình nền kinh tế có nhiều biến động trong giai đoạn 2007 - 2014, nhìn chung nguồn vốn đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn có xu hướng tăng cả về giá trị tuyệt đối và tỷ lệ tương đối so với tổng vốn đầu tư toàn xã hội vào tất cả các lĩnh vực.

## 2.2 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nhà ở

Nhu cầu nhà ở tại thị trường bất động sản Việt Nam là rất lớn

Hiện tại diện tích nhà ở bình quân đầu người của Việt Nam vẫn ở mức thấp (khoảng 20 m<sup>2</sup>/người), mục tiêu của chính phủ Việt Nam đang phấn đấu là tới năm 2020 nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người lên mức 25 m<sup>2</sup>/người nhằm thu hẹp khoảng cách so với mức trung bình khoảng 30 m<sup>2</sup>/người của Trung Quốc và 33 – 35 m<sup>2</sup>/người tại các nước phát triển như Hàn Quốc, Nhật Bản và khối EU.



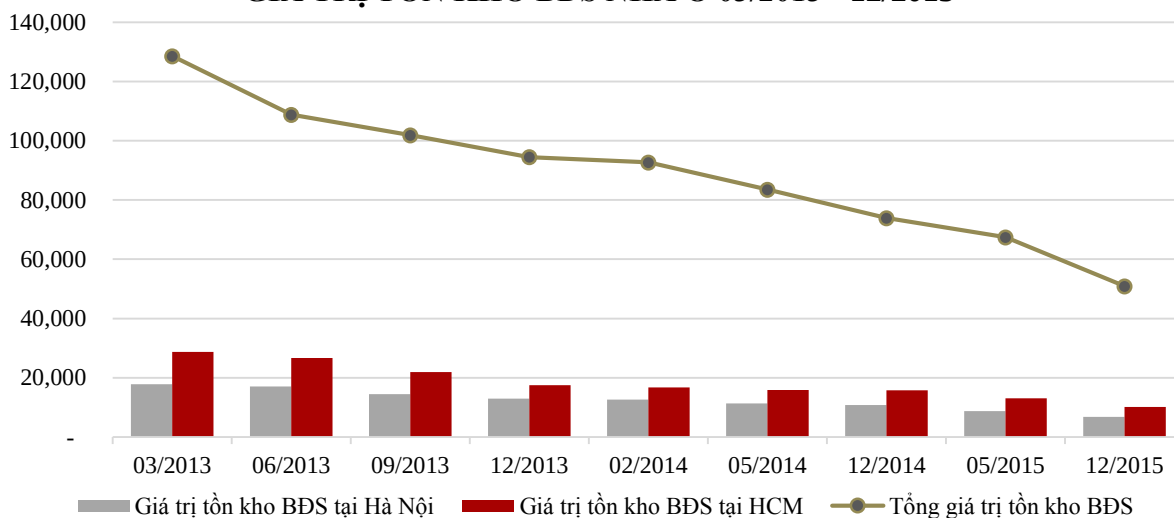
*Nguồn: Bộ Xây Dựng, JP Morgan, TechcomCapital*

Thị trường bất động sản nhà ở đã qua giai đoạn đóng băng, giá ổn định hơn.

Theo số liệu của Bộ Xây Dựng công bố, trong giai đoạn 03/2013 – 12/2015, tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản nhà ở cả nước giảm 60%, tổng giá trị hàng tồn kho tại Hà Nội giảm

62% và tại TP. Hồ Chí Minh giảm 65%.

### GIÁ TRỊ TỒN KHO BĐS NHÀ Ở 03/2013 - 12/2015



Nguồn: Bộ Xây Dựng

**Đà giảm giá của BĐS có dấu hiệu chững lại.**

### GIÁ CHÀO BÁN CĂN HỘ THỨ CẤP PHÂN KHÚC CAO CẤP VÀ HẠNG SANG

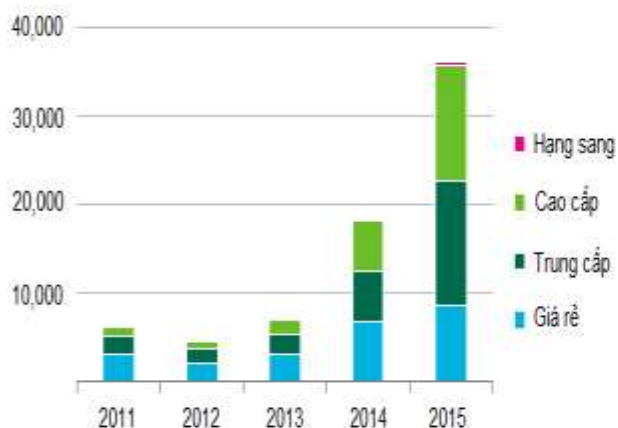


Nguồn: CBRE, Q4/2015

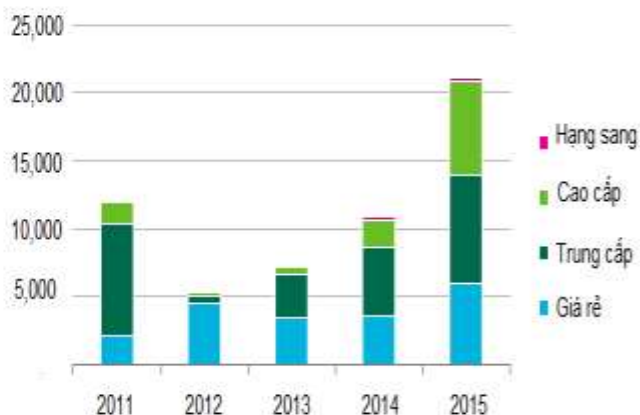
Số lượng giao dịch đang được cải thiện, chủ yếu là giao dịch mua nhà để ở, ít có giao dịch của nhà đầu cơ.

### SỐ LƯỢNG CĂN HỘ BÁN THEO PHÂN KHÚC 2011 –2015

Số căn bán, Tp. Hồ Chí Minh



Số căn bán, Hà Nội



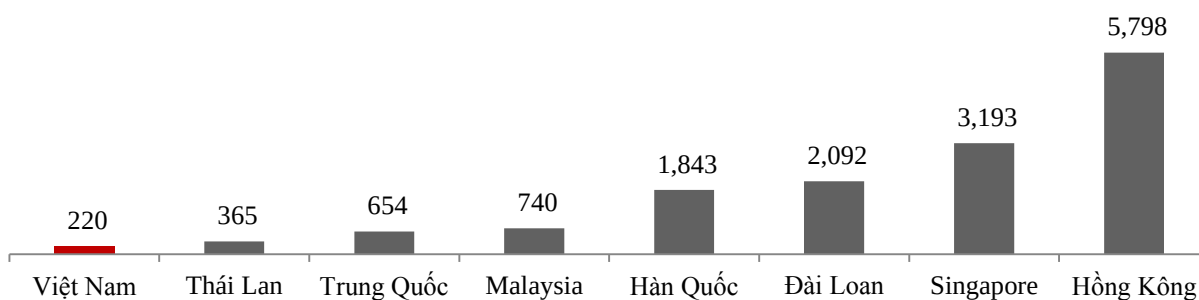
Nguồn: CBRE, Q4/2015

## 2.3 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản bán lẻ

### Việt Nam là thị trường bán lẻ đầy tiềm năng

Theo thống kê của Euromonitor, doanh thu bán lẻ bình quân đầu người các mặt hàng phi thực phẩm của Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực Đông Nam Á và Đông Á. Là nước đông dân thứ 13 thế giới với cơ cấu dân số trẻ và sự tăng trưởng nhanh của tầng lớp trung lưu, Việt Nam là một trong những thị trường bán lẻ với tiềm năng hấp dẫn nhất thế giới. Theo nghiên cứu của tổ chức tư vấn AT Kearney, thị trường bán lẻ Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng 15%/năm trong vòng 5 năm tới.

DOANH THU BÁN LẺ BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI CÁC MẶT HÀNG PHI THỰC PHẨM (USD/năm)



Nguồn: World Retail Data and Statistics 2014

Theo khảo sát của công ty CBRE (Việt Nam) tháng 2/2016, Việt Nam đứng thứ 42 về tỷ lệ phần trăm đại diện các nhà bán lẻ quốc tế có mặt tại đây, tăng 2 bậc so với bảng xếp hạng năm trước đó. Theo lộ trình mở cửa cam kết khi gia nhập WTO, công ty bán lẻ 100% vốn nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam từ tháng 1/2015, do đó nhu cầu mặt bằng bán lẻ đã tăng lên đáng kể và cuối năm nay, thị trường dự kiến sẽ chào đón Aeon Mall Bình Tân, Sài Gòn Centre (Giai đoạn 2) và Union Square, hứa hẹn sẽ mang lại nhiều thương hiệu mới cho thị trường. Các thương vụ M&A và hợp tác tiêu biểu liên quan đến các doanh nghiệp nước ngoài như: Warburg Pincus mua 20% cổ phần Vincom Retail (2013); Auchan hợp tác chiến lược với Mipeco, Aeon mua 30% Fivimart và 49% Citimart, Central Group mua 49% Nguyễn Kim, Nojima nâng sở hữu tại Trần Anh lên 30% (2015); BJC mua lại Metro Vietnam, Debenhams hợp tác với VinDS (2016); Central Group mua BigC (2016).

## Giá cho thuê giảm nhẹ, nhưng tỷ lệ lấp đầy vẫn ở mức tích cực

### HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ TẠI HÀ NỘI



### HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ TẠI TP. HỒ CHÍ MINH



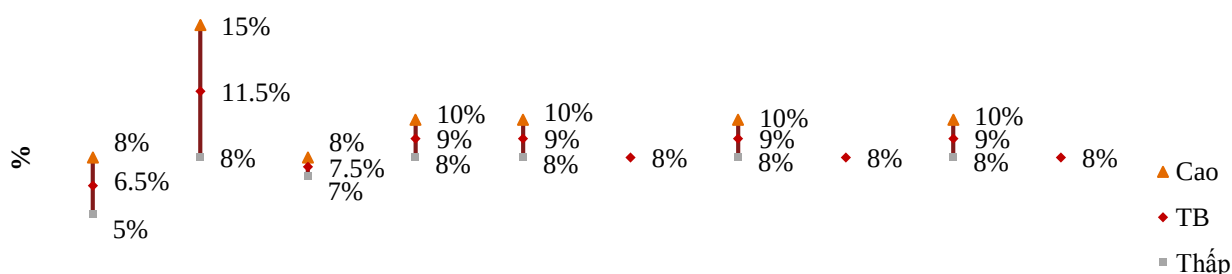
Nguồn: Savills, Q4/2015

Theo báo cáo của Savills về tình hình thị trường bất động sản bán lẻ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tại Q4/2015, nhìn chung đã giảm nhẹ giá cho thuê đã chứng lại, sức mua bán lẻ có dấu hiệu hồi phục và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các phân khúc tại hai thành phố vẫn duy trì ổn định ở mức trên 80%.

### Lợi suất trung bình ổn định ở mức 8 – 10%

Theo báo cáo của Business Monitor International, lợi suất cho thuê BĐS bán lẻ tại Hà Nội là 8 – 10% và 8% tại TP. Hồ Chí Minh.

### LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS BÁN LẺ



|        |         |        |         |        |         |        |         |        |         |
|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM |
| 2012H1 |         | 2012H2 |         | 2013   |         | 2014   |         | 2015   |         |

Nguồn: BMI Q4/2015

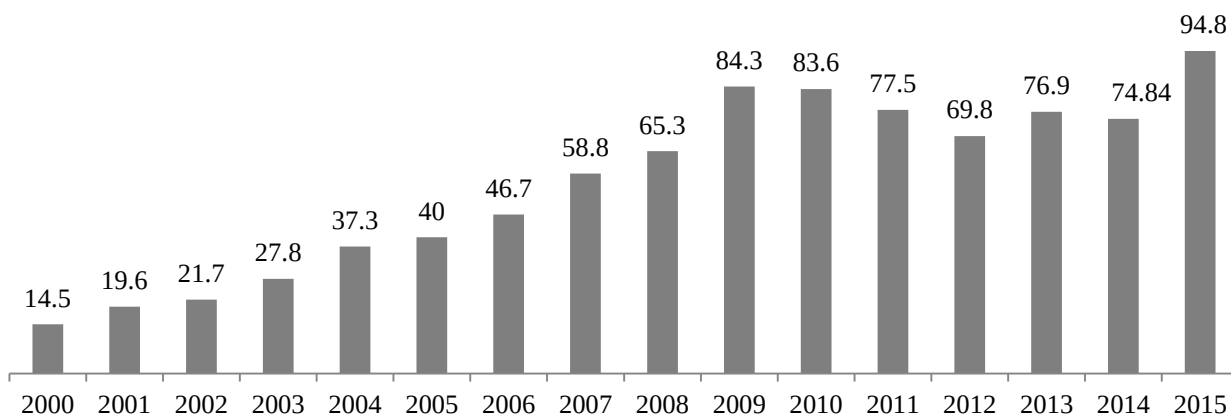
## 2.4 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng

Tiềm năng tăng trưởng của nền kinh tế là yếu tố quyết định triển vọng của thị trường văn phòng cho thuê

Bất động sản văn phòng cho thuê có sự phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, vì vậy tiềm năng của phân khúc bất động sản này tại thị trường Việt Nam vẫn rất tích cực khi nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và quay trở lại chu kỳ tăng trưởng.

Sau 3 năm sụt giảm liên tiếp trong giai đoạn 2010 – 2012, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập đã tăng trở lại từ năm 2013. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, trong năm 2015, số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng 26,6% so với năm trước, đây là tín hiệu tích cực cho thị trường văn phòng cho thuê.

SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP ĐĂNG KÝ MỖI GIAI ĐOẠN 2000 - 2015



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

Thị trường TP. Hồ Chí Minh đang bắt đầu khởi sắc trở lại, thị trường Hà Nội chưa ra khỏi xu hướng giảm giá

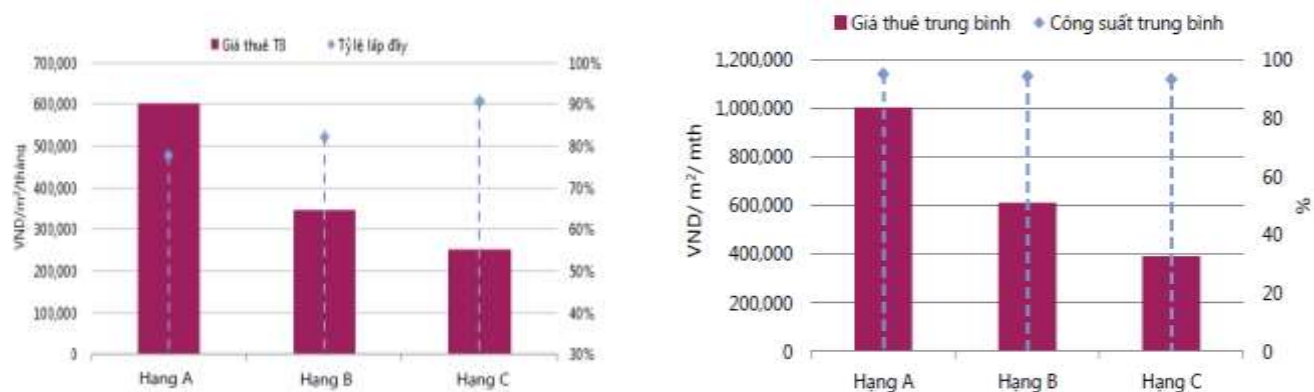


Nguồn: Jones Lang LaSalle Asia Pacific, Q4/2015

Công suất cho thuê trung bình tại TP. Hồ Chí Minh (94%) cũng cao hơn Hà Nội (83%) theo báo cáo của Savills vào Q4/2015.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI HÀ NỘI

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI TP. HỒ CHÍ MINH



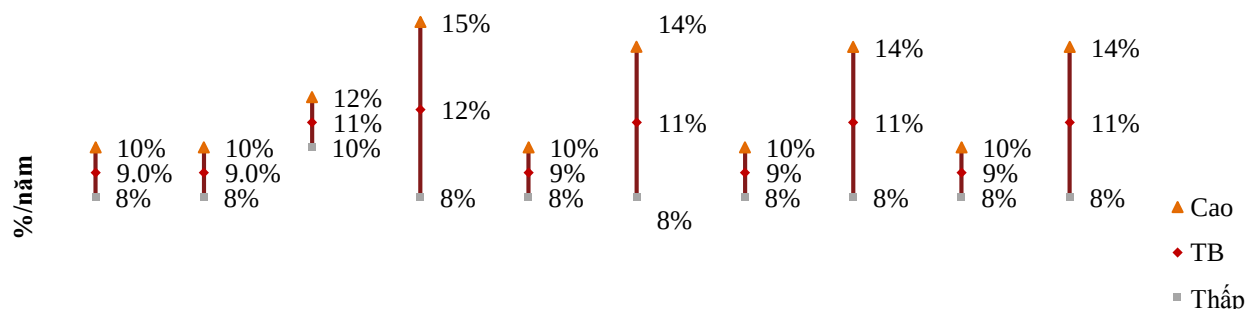
Nguồn: Savills, Q4/2015

### Lợi suất cho thuê văn phòng dao động trong khoảng 8 – 14%

Tính đến cuối năm 2014, mức lợi suất cho thuê trung bình tại thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh lần lượt vào khoảng 8 – 10% và 8 – 14%.

Ví dụ Cushman & Wakefield ước tính giao dịch chuyển nhượng tòa tháp văn phòng Centre Point (đường Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận) của Japan Asia Land cho Mapletree (Q2/2013), với giá trị chuyển nhượng khoảng 52 triệu USD, lợi suất của người mua vào khoảng 13,5%/năm, hoặc thương vụ chuyển nhượng tòa tháp văn phòng A&B (Lê Lai, Quận 1) có lợi tức khoảng 10,5 – 11%/năm.

### LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS VĂN PHÒNG



|        |         |        |         |        |         |        |         |        |         |
|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM |
| 2011   |         | 2012   |         | 2013   |         | 2014   |         | 2015   |         |

Nguồn: BMI, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE

## 2.5 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

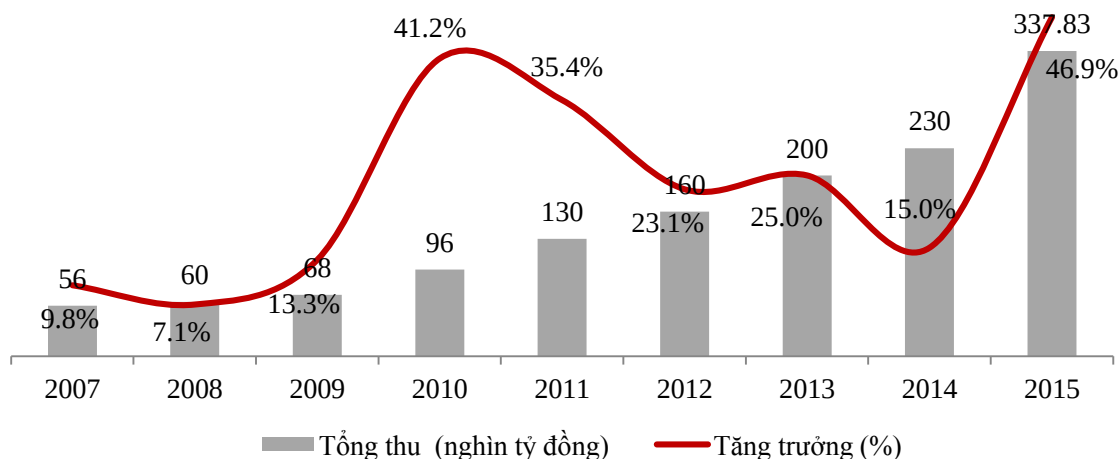
Quá trình hội nhập kinh tế và nâng cao mức sống của người dân là động lực chính thúc đẩy ngành du lịch Việt Nam tăng trưởng bền vững

Trong giai đoạn 2007 – 2015, lượng khách du lịch quốc tế và nội địa có tốc độ tăng trưởng trung bình tương ứng là 8,4% và 14,6%/năm. Tăng trưởng về tổng thu từ du lịch tăng nhanh



hơn tăng trưởng về số lượng khách, trung bình tăng 25,2%/năm trong cùng giai đoạn.

#### TỔNG THU TỪ DU LỊCH GIAI ĐOẠN 2007 - 2015

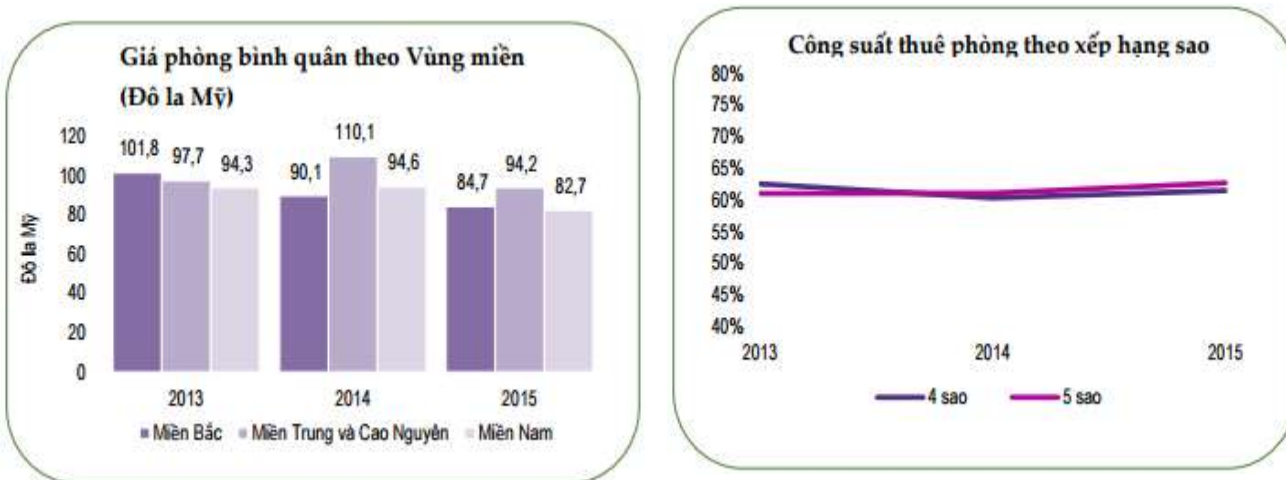


Nguồn: Tổng Cục Du Lịch

Tổng Cục Du Lịch ước tính, tổng thu từ du lịch sẽ đạt 420.000 nghìn tỷ đồng vào năm 2020, tương đương với tốc độ tăng trưởng 10,6%/năm trong giai đoạn 2014 – 2020.

#### Tỷ lệ lấp đầy và doanh thu bình quân trên mỗi phòng có sẵn (RevPAR) ở mức ổn định

#### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA KHÁCH SẠN VÀ KHU NGHỈ DƯỠNG TỪ 4 – 5 SAO TẠI VIỆT NAM 2012 -2015



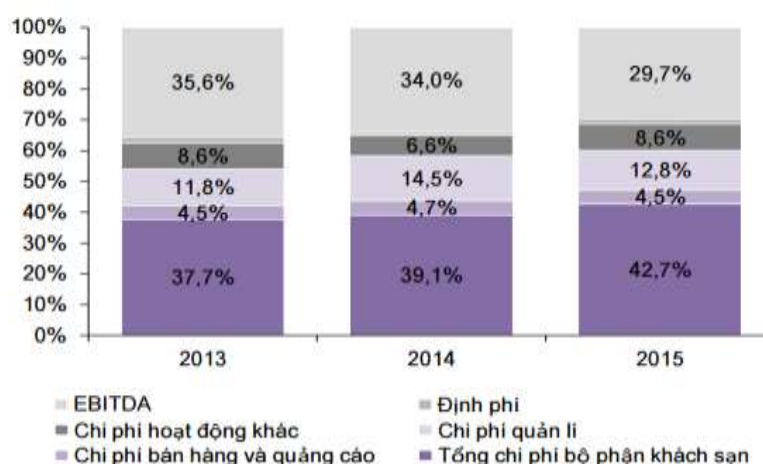
Nguồn: Khảo sát ngành dịch vụ khách sạn Grant Thornton Việt Nam

Khảo sát của Grant Thornton năm 2015 cho thấy, tình hình hoạt động kinh doanh khách sạn và nghỉ dưỡng tại Việt Nam khá ổn định trong 3 năm trở lại đây (2013 – 2015) với tỷ lệ lấp đầy luôn ở mức ~60% và có xu hướng tăng, trong khi doanh thu trên mỗi phòng luôn ở trên mức 80 USD/phòng có sẵn/đêm.



**Biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA/Doanh thu) trung bình của các khách sạn và khu nghỉ dưỡng 4-5 sao nằm trong khoảng 28 - 35%**

**Chi phí và lợi nhuận trên doanh thu (2013 – 2015)**



*Nguồn: Khảo sát ngành dịch vụ khách sạn Grant Thornton Việt Nam*

Một số thương vụ được Alternaty và Cushman & Wakefield ước tính lợi suất nhận chuyển nhượng của người mua như Hilton Hà Nội Opera (~11,5%/năm), Sheraton Hà Nội (~8,5%/năm) và Lotte Legend Sài Gòn (~8,5%/năm)

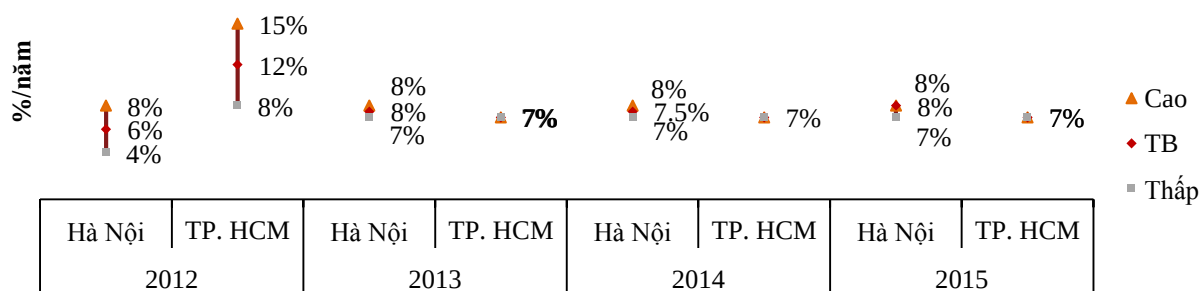
## 2.6 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp

**Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng mạnh kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO**

Vốn FDI đăng ký trong giai đoạn 2009 – 2015 đạt trung bình 20 tỷ USD/năm, tăng gần 2,4 lần so với mức 8,4 tỷ USD/năm của giai đoạn 2002 – 2007. Vốn đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo chiếm đa số, đóng góp trên 50% tổng lượng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong giai đoạn 1989 – 2015, đây là yếu tố hỗ trợ mạnh mẽ cho thị trường bất động sản cho thuê khu công nghiệp. *(Nguồn: Viện nghiên cứu chính sách và phát triển)*

**Lợi suất cho thuê mặt bằng khu công nghiệp tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đạt 7 – 8%/năm**

**LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS KHU CÔNG NGHIỆP**



*Nguồn: Nghiên cứu bất động sản BMI 2015*

### 3. Tổng quan thị trường chứng khoán Việt Nam

Tính đến cuối năm 2015, có 682 mã cổ phiếu và chứng chỉ Quỹ niêm yết trên hai sàn HSX (Hồ Chí Minh) và HNX (Hà Nội) với tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá là 528 nghìn tỷ đồng, tăng 24% so với năm 2014. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt khoảng hơn 1.325 nghìn tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2014 và tương đương khoảng 34% GDP. Thanh khoản giảm 15% so với mức kỷ lục của năm 2014 và đạt mức 2.481 tỷ đồng/phần. (Nguồn: HSX, HNX)

#### 3.1 Thị trường cổ phiếu Việt Nam đang trên đà phục hồi

Thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2015 có diễn biến tích cực trong 6 tháng đầu năm và chịu thử thách trong 6 tháng cuối năm. Các phương diện tốc độ tăng chỉ số, mức độ ổn định, khối lượng giao dịch phản ánh khá rõ nét những chuyển biến tích cực của nền kinh tế. Thị trường phát triển theo chiều hướng tăng trưởng, mặc dù xen kẽ những khoảng điều chỉnh giảm, phần lớn do tác động từ những yếu tố như Thông tư 36, dự thảo Thông tư 210, Trung Quốc phá giá đồng nhân dân tệ và FED nâng lãi suất USD. Chỉ số VN Index lập đỉnh năm tại mức 639 điểm (ngày 14/07/2015), trong khi chỉ số HNX Index lập đỉnh năm tại mức 89,5 điểm (ngày 06/07/2015). Về cuối năm, áp lực FED tăng lãi suất USD trong kỳ họp tháng 12, khối ngoại một lần nữa rút ròng khiến thị trường quay đầu giảm điểm. Tính đến ngày 31/12/2015, chỉ số VN Index tăng 6,1%, đạt 579,0 điểm và chỉ số HNX Index giảm 3,7%, đạt 82,9 điểm so với cuối năm 2014. (Nguồn: HSX, HNX)

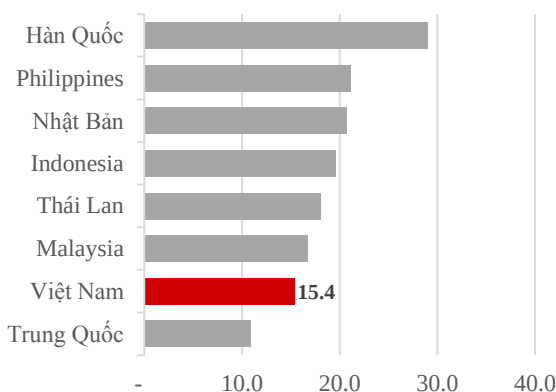
Thị trường chứng khoán là kênh huy động vốn hiệu quả và thu hút sự tham gia của nhiều doanh nghiệp tiềm năng. Tổng giá trị huy động vốn qua thị trường chứng khoán năm 2015 đạt 283 nghìn tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ năm 2014 và đóng góp 28% tổng vốn đầu tư toàn xã hội; trong đó, nếu tính thêm một số trái phiếu phát hành riêng lẻ, huy động qua kênh trái phiếu đạt 335 nghìn tỷ đồng, huy động qua phát hành cổ phiếu đạt 55 nghìn tỷ đồng. Tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp niêm yết tích cực hơn so với năm trước; 9 tháng đầu năm 2015, tổng doanh thu của các DN NY tăng 5,9%, tổng lợi nhuận sau thuế tăng 17,5% so với cùng kỳ năm.

#### 3.2 Cổ phiếu đang ở mức định giá hấp dẫn so với khu vực.

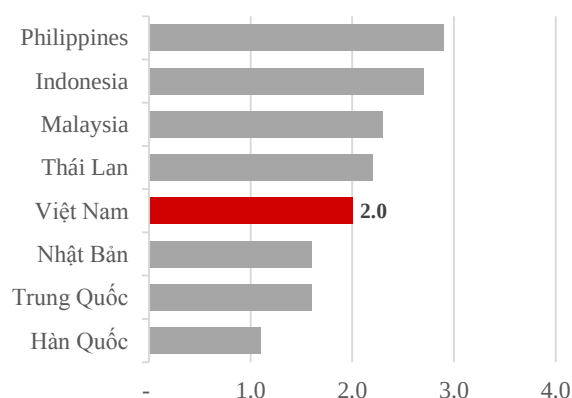
Tình hình kinh tế vĩ mô được dự báo tiếp tục ổn định cùng với môi trường lãi suất thấp và giá dầu duy trì ở mức thấp quanh mức 40-50 USD/thùng, đây là yếu tố tích cực tác động lên kết quả kinh doanh của nhiều doanh nghiệp niêm yết. Theo đó, chúng tôi dự báo chỉ số VN Index sẽ tăng trưởng khoảng 15%-20% trong năm 2016. Cùng với sự phục hồi và tăng trưởng của các công ty đang niêm yết, năm 2016 sẽ tiếp tục đón nhận nhiều doanh nghiệp lớn cổ phần hóa và niêm yết trên sàn chứng khoán như Satra, Mobifone, Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam, v.v... (Nguồn: số liệu của TCC)

Cùng với đó, có thể thấy mức định giá P/E và P/B của thị trường chứng khoán Việt Nam đang ở mức hấp dẫn so với khu vực. Trong khi P/E đang ở mức gần như thấp nhất trong khu vực (chỉ cao hơn thị trường chứng khoán Trung Quốc) thì P/B đang ở mức thấp hơn các thị trường Philippines, Indonesia, Malaysia và Thái Lan.

### P/E các thị trường trong khu vực



### P/B các thị trường trong khu vực

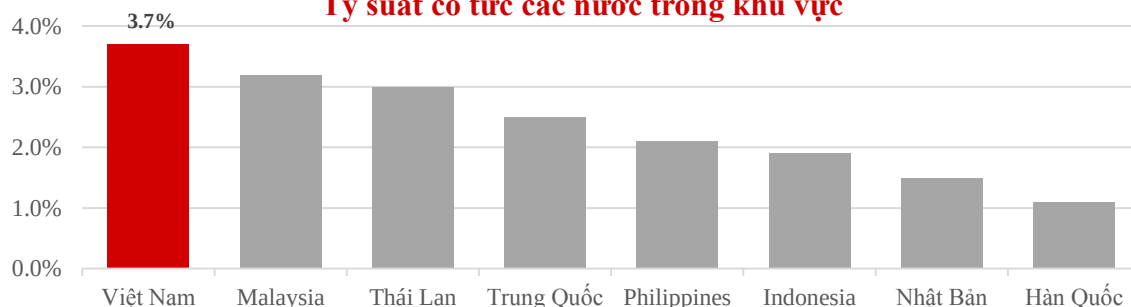


Nguồn: Dữ liệu Bloomberg

Ngoài ra, tỷ suất cổ tức trên giá trị vốn hóa của thị trường Việt Nam cũng đang ở mức cao nhất, đạt 3,7%, so với các thị trường khác trong khu vực. Nhiều ngành nghề đang có thu nhập cổ tức ở mức cao hơn lãi suất tiết kiệm hiện tại như khai thác than, phân bón hóa chất, phát hành sách, bán lẻ phức hợp, vv.

Sự điều chỉnh vào cuối năm 2015 của thị trường chứng khoán cùng với các yếu tố tích cực nói trên đang mở ra những cơ hội đầu tư giá trị tiềm năng trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

### Tỷ suất cổ tức các nước trong khu vực



Nguồn: Dữ liệu Bloomberg

## IV. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ

### 1. Thông tin chung về Quỹ

#### 1.1. Thông tin tóm tắt của Quỹ

- Tên Quỹ: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Tên tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT Fund
- Tên viết tắt: TC REIT
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016 (đính kèm tại Phụ lục 2)
- 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 (đính kèm tại Phụ lục 3)
- Địa chỉ: Tầng 10, 191 Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (+84) 4 3944 6368 Fax: (+84) 4 3944 6583
- Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

Thời gian hoạt động của Quỹ:

- Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 91 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP. Chứng chỉ Quỹ được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.
- Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định. Thay đổi về thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Nhà đầu tư.
- Quỹ chính thức bắt đầu hoạt động sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ. Thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ kết thúc ngay sau khi Quỹ bị giải thể theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **1.2. Ban đại diện Quỹ**

Các thành viên Ban đại diện Quỹ TCREIT gồm có:

| STT | Họ và Tên                 | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Ông Nguyễn Xuân Minh, CFA | Chủ tịch Ban<br>đại diện Quỹ      | 022498870 | 100               | <p>Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga</p> <p>Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc</p> <p>Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ</p> <p>Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003)</p> <p>Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ</p> <p>Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị tại đây.</p> <p>Ông hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.</p> |
| 2.  | Ông Phan Lê Hòa, CFA      | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 022995299 | 0                 | <p>Cử nhân chuyên ngành Kinh tế đối ngoại trường Đại học Ngoại Thương</p> <p>Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh tại Viện Quản lý Châu Á,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| STT | Họ và Tên        | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                  |                                   |           |                   | <p>Philippines</p> <p>Chứng chỉ CFA (Chartered Holder, 2007)</p> <p>Hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư, quản lý Quỹ. Ông Hòa từng có kinh nghiệm làm Kiểm toán viên tại Công ty Kiểm toán Andersen Việt nam, Chuyên viên phân tích đầu tư cao cấp tại Công ty quản lý Quỹ VietFund Management và hơn 8 năm đảm nhiệm vị trí Phó giám đốc Đầu tư của Công ty Temasek Holdings tại Singapore và Tp. HCM.</p> <p>Từ năm 2013 tới nay ông Hòa là Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư – Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.  | Ông Đặng Thế Đức | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 025668006 | 0                 | <p>Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội</p> <p>Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)</p> <p>Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&amp;A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.</p> <p>Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&amp;A tại Việt Nam.</p> <p>Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư &amp; Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp</p> |

| STT | Họ và Tên    | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |              |                                   |           |                   | <p>đanh Tư vấn Phương Đông I.C.</p> <p>Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.  | Bà Đỗ Tú Anh | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 011914432 | 100               | <p>Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern</p> <p>Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.</p> <p>Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc chi nhánh miền Nam, Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.</p> |



### 1.3. Quá trình thành lập Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép phát hành chứng khoán lần đầu ra công chúng theo giấy chứng nhận số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016 và được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do UBCKNN cấp.

Quỹ TC REIT là Quỹ đầu tư đại chúng dạng đóng thực hiện chào bán chứng chỉ Quỹ ra công chúng được công ty quản lý Quỹ quản lý trong suốt thời hạn hoạt động, trừ trường hợp Quỹ được chuyển giao cho công ty quản lý Quỹ khác quản lý hoặc bị giải thể trước hạn theo quyết định của Đại hội Nhà đầu tư.

Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày UBCKNN cấp giấy phép thành lập và hoạt động.

Quy mô vốn điều lệ của Quỹ là 50 (năm mươi) tỷ đồng. Trong đó, Quỹ tiến hành huy động vốn ban đầu từ ngày 23/05/2016 và kết thúc đợt huy động vào ngày 13/06/2016 với tổng vốn huy động lần đầu được từ công chúng là 50.000.000.000 (năm mươi tỷ đồng chẵn) tương ứng với số lượng chứng chỉ Quỹ là 5.000.000 (năm triệu) đơn vị Quỹ.

*Sau đây là kết quả huy động vốn ban đầu cho Quỹ TC REIT:*

- Tên Quỹ phát hành: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Loại hình Quỹ: Quỹ đại chúng dạng đóng
- Mệnh giá: 10.000 đồng (mười nghìn đồng Việt Nam)
- Tổng số lượng chứng chỉ Quỹ thực tế phân phối: 5.000.000 (năm triệu) đơn vị Quỹ
- Tổng giá trị thực tế huy động (trừ các loại phí liên quan đến phát hành): 50.000.000.000 (năm mươi tỷ đồng Việt Nam)
- Ngày phát hành: 20/05/2016
- Ngày kết thúc huy động vốn: 13/06/2016
- Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành
- Tài khoản nộp tiền: 122.11.00.000284.9 – tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hà Thành

*Báo cáo kết quả huy động vốn đã được ngân hàng giám sát xác nhận và đệ trình UBCKNN*

*Tính chất và thời gian hoạt động của Quỹ:*

- Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định. Thay đổi về thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư.
- Quỹ chính thức bắt đầu hoạt động sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ. Thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ kết thúc ngay sau khi Quỹ bị giải thể theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **2. Điều lệ Quỹ**

Tóm tắt Điều lệ Quỹ với các thông tin chính sau đây:

### **2.1. Các điều khoản chung**

#### **2.1.1 Nguyên tắc tổ chức hoạt động của Quỹ**

- Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 91, Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 và được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015.
- Chứng chỉ Quỹ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ TC REIT là Đại hội Nhà đầu tư.
- Ban Đại diện Quỹ TC REIT sẽ do Đại hội Nhà đầu tư bầu ra để giám sát các hoạt động thường xuyên của Quỹ TC REIT, TCC và Ngân hàng giám sát;

#### **2.1.2 Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ Quỹ được chào bán**

- Vốn điều lệ được huy động trong lần đầu chào bán ra công chúng của Quỹ là năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng. Vốn điều lệ sẽ được chia thành năm triệu (5.000.000) chứng chỉ Quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ Quỹ sẽ là mười nghìn (10.000) đồng.

### **2.2. Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư**

#### **2.2.1 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.

#### **2.2.2 Chiến lược đầu tư**

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.

- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

### 2.2.3 Tài sản được phép đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012

### 2.2.4 Cơ cấu đầu tư

Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) Giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào: (i) bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng quy định nêu tại Khoản 10.5 Điều 10 của Điều lệ Quỹ; và (ii) cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu, cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu hoặc thu nhập (sau đây gọi là công ty bất động sản).

Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) Giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo pháp luật ngân hàng, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản.

- Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu chính phủ.

Cơ cấu đầu tư của Quỹ được phép sai lệch do các nguyên nhân được nêu tại điểm c) khoản 10.6 điều lệ Quỹ. Tuy nhiên trong thời hạn một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh, Công ty quản lý Quỹ phải hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định về cơ cấu danh mục đầu tư quy định tại khoản 10.6 điều lệ Quỹ.

## 2.2.5 Các hạn chế đầu tư

- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- Quỹ không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a) Khoản 10.4 Điều 10 của Điều lệ Quỹ, không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký Quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).
- Quỹ không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các Quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.
- Khi thực hiện đầu tư vào bất động sản, Quỹ sẽ bảo đảm về thời gian nắm giữ bất động sản và loại bất động sản phù hợp theo quy định tại Khoản 10.7, Điều 10 của Điều lệ Quỹ.

## 2.2.6 Phương pháp lựa chọn đầu tư /Quy trình đầu tư và ban hành quyết định đầu tư

### A. Phương pháp lựa chọn đầu tư

#### ❖ Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các bất động sản

Quỹ tìm kiếm và lựa chọn các bất động sản dựa trên phương pháp “Bottom-up Approach”, đi từ đánh giá chi tiết bất động sản cụ thể dự kiến mua, phân khúc bất động sản, khu vực địa lý ... và đặt trong bối cảnh tổng thể nền kinh tế vĩ mô. Các yếu tố sau sẽ được Quỹ tập trung đánh giá kỹ lưỡng khi tiến hành đầu tư một bất động sản:

- *Vị trí và quy hoạch*: Quỹ tập trung vào các bất động sản nằm tại trục đường chính, khu trung tâm của các thành phố lớn, khu du lịch ... của cả nước như Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc ... Đối với bất động sản là dự án, khu đô thị ... việc quy hoạch và quản thể cả khu là điểm đặc biệt được chú trọng. Quỹ cũng sẽ đánh giá kỹ để tránh rủi ro bất động sản nằm trong khu giải tỏa, quy hoạch chung ... của chính quyền địa phương.
- *Phân khúc*: Quỹ tập trung vào phân khúc bất động sản có khả năng đem lại nguồn lợi tức ổn định và đều đặn, bao gồm văn phòng cho thuê, khu trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng. Ngoài ra Quỹ cũng sẽ xem xét đầu tư các bất động sản nhà ở, chung cư ... có khả năng cho thuê và có tiềm năng tăng giá trong tương lai.
- *Lợi tức của bất động sản*: Quỹ sẽ lựa chọn các bất động sản có mức lợi tức thu được từ tiền thuê cao hơn chi phí vốn yêu cầu của Quỹ.
- *Đặc trưng của khách thuê*: Quỹ ưu tiên lựa chọn các bất động sản có sự phân bổ khách thuê hợp lý, đối tượng khách thuê ổn định và xu hướng thuê lâu dài.
- *Tình trạng hoạt động (với các bất động sản đang hoạt động)*: Với các bất động sản hoàn thiện và đang hoạt động, Quỹ sẽ phân tích và đầu tư vào các bất động sản có kết quả hoạt động tốt, tỷ lệ lấp đầy cao ...
- *Giá giao dịch so với giá trị định giá*: Quỹ ưu tiên tìm kiếm các bất động sản mà Quỹ có thể mua được với giá thấp hơn giá trị định giá tại thời điểm giao dịch.
- *Chủ đầu tư*: Quỹ lựa chọn các chủ đầu tư uy tín, có khả năng tài chính, phát triển dự án tốt. Đặc biệt với các bất động sản đang trong thời gian xây dựng, uy tín của chủ đầu tư và yếu tố vô cùng quan trọng khi Quỹ ra quyết định đầu tư.
- *Tính thanh khoản*: Nhằm giảm thiểu rủi ro thanh khoản, Quỹ ưu tiên đầu tư vào các bất động sản có vị trí tốt, tính thanh khoản cao, được nhiều nhà đầu tư quan tâm.
- *Phân tích kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản*: Do sự biến động của thị trường bất động sản luôn gắn chặt với kinh tế vĩ mô, đánh giá phân tích chu kỳ kinh tế và chu kỳ ngành là tối quan trọng trong việc giá quyết định đầu tư của Quỹ.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ thị trường tiền tệ**

Quỹ lựa chọn các công cụ thị trường tiền tệ của các tổ chức tín dụng có khả năng mang lại lãi suất tốt, đồng thời xem xét đến thứ hạng tín dụng và định mức tín dụng phù hợp cho từng tổ chức tín dụng.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với trái phiếu và công cụ nợ**

Trái phiếu và công cụ nợ được lựa chọn trên cơ sở phân tích đánh giá chỉ số tín nhiệm tín dụng của tổ chức phát hành, phân tích dự án/chương trình được tài trợ bởi công cụ nợ kết hợp phân tích xu hướng lãi suất, đánh giá với mức lãi suất của công cụ nợ trong tương quan với mức độ chấp nhận rủi ro của nhà đầu tư và tính thanh khoản của trái phiếu, công cụ nợ để lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với cổ phiếu**

Quỹ áp dụng phương thức đầu tư đi từ trên xuống “Top-Down Approach”, trong đó việc đầu tư và phân bổ trái phiếu sẽ dựa trên những đánh giá tổng thể về xu thế của kinh tế vĩ mô, chính sách của nhà nước, ngành hưởng lợi cũng như tiềm năng sinh lời và an toàn tín dụng của tổ chức phát hành. Quỹ cũng sử dụng phương pháp tiếp cận đầu tư đi từ dưới lên “Bottom-up Approach” trong việc lựa chọn từng loại chứng khoán cụ thể thông qua việc đánh giá diễn biến riêng lẻ của các chứng khoán này trước tác động của khuynh hướng thị trường.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ khác**

Quỹ áp dụng phương pháp phù hợp với tính chất, đặc điểm của tài sản để có lựa chọn phù hợp.

## 2.2.7 Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng

### Nguyên tắc

- Công ty quản lý Quỹ phải xây dựng Sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ Quỹ tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ. Công ty quản lý Quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng giám sát, tổ chức có chức năng định giá bất động sản, không phải là tổ chức định giá độc lập để xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ bất động sản.
- Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.
- Phương pháp xác định NAV của Quỹ và NAV trên một Đơn vị Quỹ sẽ được ghi rõ trong Sổ tay định giá và sẽ tuân thủ pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất. Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và Ban đại diện Quỹ phê chuẩn. Những thay đổi trong Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xem xét trước khi đệ trình cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ thành lập hội đồng định giá để xác định giá hợp lý trong những trường hợp Sổ tay định giá không quy định hoặc không xác định rõ ràng.

### Phương thức xác định

Phương thức xác định NAV của Quỹ được quy định chi tiết tại điều 51 của Điều lệ Quỹ.



## **2.3. Nhà đầu tư, sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ và chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ đầu tư**

### **2.3.1 Nhà đầu tư**

- Nhà đầu tư có thể là pháp nhân hay cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu ít nhất là 10 Chứng chỉ Quỹ trở lên trong mức tổng vốn dự kiến phát hành. Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc có bốn phạm gì khác với Quỹ ngoài trách nhiệm trong phạm vi số Chứng chỉ Quỹ mà họ sở hữu.
- Nhà đầu tư pháp nhân bao gồm các tổ chức kinh tế, xã hội được pháp luật công nhận. Nhà đầu tư pháp nhân cử người đại diện hợp pháp đại diện cho số Chứng chỉ Quỹ mà mình sở hữu. Việc đề cử, hủy bỏ hay thay thế người đại diện này phải được thông báo bằng văn bản, do người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư pháp nhân ký.

### **2.3.2 Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư**

- Nhà đầu tư có quyền được đối xử công bằng, quyền tự do chuyển nhượng, quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và bất thường về hoạt động của Quỹ, quyền tham gia các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư. Nhà đầu tư có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua Chứng chỉ Quỹ trong thời hạn quy định và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật chứng khoán.
- Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 16 của Điều lệ Quỹ theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 về Hướng dẫn thành lập và Quản lý Quỹ đầu tư bất động sản.

### **2.3.3 Sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ Quỹ**

- Trong vòng năm (05) ngày kể từ khi Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ được cấp hoặc điều chỉnh, Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác nhận quyền sở hữu cho nhà đầu tư đối với số lượng Chứng chỉ Quỹ đã đăng ký mua tại sổ đăng ký nhà đầu tư.
- Sổ đăng ký nhà đầu tư của Quỹ có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai. Các nội dung của Sổ đăng ký nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 17 Điều lệ Quỹ.

### **2.3.4 Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ**

- Công ty quản lý Quỹ không có trách nhiệm mua lại Chứng chỉ Quỹ theo yêu cầu của nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ thông qua giao dịch trên các sở giao dịch chứng khoán sau khi Quỹ được niêm yết theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Điều lệ Quỹ.

### **2.3.5 Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư**

- Việc thừa kế Chứng chỉ Quỹ phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ chỉ chấp nhận người thừa kế hợp pháp và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thừa kế hoặc người thừa kế.
- Công ty quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong sổ đăng ký nhà đầu tư sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

## **2.4. Phân phối kết quả hoạt động**

### **2.4.1 Phương thức phân phối lợi nhuận của Quỹ**

**Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:**

- Tiền thuê từ bất động sản
- Lãi/lỗ từ việc thanh lý, bán bất động sản
- Lợi nhuận từ chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi đầu tư chứng khoán ...)

- Các doanh thu khác (phí, lãi tiền gửi ...) theo quy định của pháp luật

#### **Phân chia lợi nhuận của Quỹ**

- Quỹ dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Lợi tức có thể được chia dưới dạng tiền mặt hoặc chứng chỉ Quỹ.
- Phương án phân chia được Đại hội Nhà đầu tư gần nhất thông qua.
- Các nguyên tắc phân chia lợi tức Quỹ được quy định chi tiết tại khoản 53.3 điều 53 của Điều lệ Quỹ.
- Do các quy định về thuế áp dụng cho từng cá nhân cụ thể, từng Nhà Đầu Tư nên tham khảo ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn thuế chuyên nghiệp của mình đối với các nghĩa vụ thuế cụ thể và những vấn đề về tài chính của việc đầu tư vào Quỹ.

#### **2.4.2 Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ**

Lỗ năm trước sẽ được xử lý trong năm kế tiếp khi năm kế tiếp đó Quỹ kinh doanh có lãi và theo quyết định của đại hội nhà đầu tư.

### **2.5. Đại hội nhà đầu tư**

#### **2.5.1 Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường**

##### **❖ Đại hội nhà đầu tư thường niên**

- Tất cả các nhà đầu tư có tên trong danh sách vào ngày chốt quyền tham dự đại hội theo thông báo của Sở Giao dịch chứng khoán trước khi triệu tập cuộc họp Đại hội đều có quyền tham dự Đại hội.
- Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày có Báo cáo tài chính năm được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận.
- Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.
- Đại hội nhà đầu tư lần đầu tiên do công ty quản lý Quỹ triệu tập và tổ chức trong vòng 45 ngày sau khi hoàn tất đợt chào bán.
- Chi phí của Đại hội Nhà đầu tư thường niên do Quỹ thanh toán.

##### **❖ Đại hội nhà đầu tư bất thường**

Công ty quản lý Quỹ triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:

- Công ty quản lý Quỹ, hoặc Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện Quỹ xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của Quỹ;
- Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư đại diện cho ít nhất mười phần trăm (10%) tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành trong vòng ít nhất sáu (06) tháng liên tục tính tới thời điểm triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường, hoặc một tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Quỹ;
- Việc tổ chức Đại hội nhà đầu tư bất thường phải được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có thông báo cuộc họp Đại hội nhà đầu tư bất thường.
- Công ty quản lý Quỹ phải công khai về việc triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường. Chậm nhất mười lăm (15) ngày trước khi diễn ra Đại hội nhà đầu tư bất thường, Công ty quản lý Quỹ phải thông báo cho nhà đầu tư về việc triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư bất thường, trong đó nêu rõ lý do và mục tiêu của việc triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư.

#### **2.5.2 Quyền hạn và nhiệm vụ của nhà đầu tư, đại hội người đầu tư**

Đại hội nhà đầu tư do Công ty quản lý Quỹ triệu tập và quyết định những vấn đề sau:

- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Quỹ;
- Sửa đổi bổ sung Hợp đồng giám sát;



- c) Thay đổi chính sách, mục tiêu đầu tư của Quỹ;
- d) Quyết định tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Quỹ;
- e) Quyết định/thay đổi phương án phân phối lợi tức;
- f) Thay đổi mức phí trả cho Công ty quản lý Quỹ;
- g) Thay đổi mức phí trả cho Ngân hàng giám sát;
- h) Thay thế Công ty quản lý Quỹ;
- i) Thay thế Ngân hàng giám sát;
- j) Sáp nhập, hợp nhất Quỹ, giải thể Quỹ;
- k) Thay đổi thời hạn hoạt động của Quỹ;
- l) Tăng Vốn điều lệ của Quỹ;
- m) Quyết định các hợp đồng, giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:
  - Giá mua bất động sản vượt quá một trăm mười phần trăm (110%) và giá bán bất động sản thấp hơn chín mươi (90%) so với giá tham chiếu do tổ chức thẩm định giá xác định trong thời hạn sáu (06) tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch;
  - Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch;
  - Đối với đối tượng tại Khoản 14.2 Điều 14 của Điều lệ Quỹ: giá trị giao dịch đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch. Trong trường hợp này, nhà đầu tư liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;
- n) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch và thành viên Ban đại diện Quỹ; quyết định mức thù lao và chi phí hoạt động của Ban đại diện Quỹ;
- o) Thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán được chấp thuận để kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của Quỹ;
- p) Thông qua tổ chức định giá độc lập (nếu có),
- q) Thông qua tổ chức quản lý bất động sản (nếu có);
- r) Thông qua các báo cáo về tình hình tài chính, tài sản và hoạt động hàng năm của Quỹ;
- s) Xem xét và xử lý vi phạm của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát và Ban đại diện Quỹ gây tổn thất cho Quỹ;
- t) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật về chứng khoán và tại Điều lệ Quỹ

### 2.5.3 Thể thức tiến hành Đại hội người đầu tư

- 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. Hình thức

- tham gia có thể là trực tiếp, hoặc ủy quyền tham gia, hoặc tham dự họp trực tuyến thông qua các phương tiện truyền tin nghe, nhìn như: điện thoại, hội nghị truyền hình, internet...
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, Đại hội Nhà đầu tư được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư tham dự.
  - Đại hội Nhà đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản.
  - Đại hội Nhà đầu tư sẽ do Chủ tịch Ban đại diện Quỹ chủ trì, nếu Chủ tịch vắng mặt thì Thành viên Ban đại diện Quỹ hoặc bất kỳ người nào khác do Đại hội nhà đầu tư bầu ra sẽ chủ trì.
  - Trong thời hạn bảy (07) ngày, sau khi kết thúc Đại hội nhà đầu tư, hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, Công ty quản lý Quỹ phải gửi biên bản và nghị quyết Đại hội nhà đầu tư cho Ngân hàng giám sát, cung cấp cho nhà đầu tư và công bố thông tin theo quy định pháp luật.

#### **2.5.4 Quyết định của đại hội người đầu tư**

- Mỗi đơn vị Quỹ sẽ có một quyền biểu quyết. Ngân hàng giám sát, Công ty quản lý Quỹ, Tổ chức kiểm toán, Tổ chức quản lý bất động sản, Tổ chức định giá bất động sản cung cấp dịch vụ cho Quỹ được quyền tham gia Đại hội Nhà đầu tư nhưng không được biểu quyết.
- Đại hội Nhà đầu tư thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.
- Quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất chín mươi lăm phần trăm (95%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp chấp thuận đối với các vấn đề sau:
  - Các nội dung quy định tại Điểm f), h), j) và k) Khoản 21.1 Điều 21 của Điều lệ Quỹ;
  - Sửa đổi các điểm f), h), j) và k) Khoản 21.1 Điều 21 của Điều lệ Quỹ; và
  - Sửa đổi Khoản 23.3 Điều 23 và Khoản 23.7 Điều 23 của Điều lệ Quỹ.
- Trừ quy định tại Khoản 23.3 Điều 23 của Điều lệ Quỹ, các quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp chấp thuận.
- Trường hợp lấy ý kiến dưới hình thức bằng văn bản, quyết định của Đại hội Nhà đầu tư được thông qua nếu được số nhà đầu tư đại diện cho ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết của các nhà đầu tư tham gia biểu quyết chấp thuận.

### **2.6. Ban đại diện Quỹ**

#### **2.6.1 Tổ chức Ban đại diện Quỹ**

- Ban đại diện Quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Ban đại diện Quỹ có từ ba (03) đến mười một (11) thành viên, trong đó tối thiểu hai phần ba (2/3) số thành viên của Ban đại diện Quỹ là thành viên độc lập không phải là người có liên quan tới Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này.
- Nhiệm kỳ của Ban đại diện Quỹ là 3 (ba) năm. Thành viên Ban đại diện Quỹ có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ hiện tại thì nhiệm kỳ của thành viên được bầu bổ sung đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Ban đại diện Quỹ hiện tại.

- Quyết định của Ban đại diện Quỹ được thông qua bằng biểu quyết tại các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ Quỹ. Mỗi thành viên Ban đại diện Quỹ có một phiếu biểu quyết.
- Việc đề cử thành viên Ban đại diện Quỹ được quy định tại Khoản 16.2 Điều 16 và Điểm d) Khoản 32.4 Điều 32 Điều lệ Quỹ. Trình tự, thủ tục bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, bầu bổ sung thành viên ban đại diện Quỹ được quy định tại Điều 21 và Điều 29 Điều lệ Quỹ.

Danh sách ban đại diện Quỹ

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Minh | Chức vụ: Chủ tịch   |
| Ông Phan Lê Hòa, CFA | Chức vụ: Thành viên |
| Ông Đặng Thế Đức     | Chức vụ: Thành viên |
| Bà Đỗ Tú Anh         | Chức vụ: Thành viên |

### 2.6.2 Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ

- Trong Ban đại diện Quỹ phải có tối thiểu một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản; một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; và một thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật.
- Thành viên Ban đại diện Quỹ không được uỷ quyền cho người khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ

### 2.6.3 Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện Quỹ

- Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư;
- Phê duyệt danh sách các tổ chức cung cấp báo giá, nguyên tắc và phương pháp xác định giá trị tài sản ròng; chấp thuận các giao dịch theo quy định tại Điều lệ Quỹ đối với một số các tài sản không phải là chứng khoán niêm yết, đăng ký tập trung; phê duyệt danh sách các ngân hàng nhận tiền gửi của Quỹ, các công cụ tiền tệ và các tài sản khác mà Quỹ được phép đầu tư. Các quyết định này phải được đưa ra trên cơ sở thận trọng nhất để bảo đảm an toàn tài sản của Quỹ;
- Quyết định mức lợi nhuận phân phối theo phương án phân chia lợi nhuận quy định tại Điều lệ Quỹ hoặc được đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua; thời hạn và thủ tục phân phối lợi nhuận;
- Quyết định các vấn đề chưa có sự thống nhất giữa Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát trên cơ sở quy định của pháp luật;
- Yêu cầu Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát kịp thời cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin về hoạt động quản lý tài sản và hoạt động giám sát;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.
- Quyết định giao dịch có giá trị đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch.
- Các giao dịch tài sản khác cần sự phê duyệt của Ban đại diện Quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

#### **2.6.4 Chủ tịch Ban đại diện Quỹ**

- Đại hội nhà đầu tư bầu Chủ tịch Ban đại diện Quỹ trong số thành viên Ban đại diện Quỹ. Chủ tịch Ban đại diện Quỹ phải là thành viên độc lập.
- Chủ tịch Ban đại diện Quỹ có các quyền và nhiệm vụ sau đây:
  - Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban đại diện Quỹ;
  - Chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp Ban đại diện Quỹ;
  - Theo dõi quá trình tổ chức thực hiện các quyết định của Ban đại diện Quỹ;
  - Các quyền và nhiệm vụ khác quy định tại Điều lệ Quỹ

#### **2.6.5 Thủ tục điều hành của Ban đại diện Quỹ**

Trường hợp Chủ tịch Ban đại diện Quỹ vắng mặt hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ được giao thì thành viên Ban đại diện Quỹ được Chủ tịch Ban đại diện Quỹ ủy quyền sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch Ban đại diện Quỹ. Trường hợp không có người được ủy quyền, các thành viên Ban đại diện Quỹ còn lại chọn một trong số các thành viên độc lập tạm thời giữ chức Chủ tịch Ban đại diện Quỹ theo nguyên tắc nhất trí. Việc bầu lại Chủ tịch Ban đại diện Quỹ sẽ được thực hiện tại Đại hội nhà đầu tư thường niên gần nhất.

#### **2.6.6 Đình chỉ và bãi miễn và bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ**

- Thành viên Ban đại diện Quỹ sẽ bị Đại hội nhà đầu tư miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
  - Bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định khởi tố hoặc truy tố;
  - Bị toà án tuyên bố mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
  - Thuộc vào các trường hợp không được đảm nhiệm chức danh thành viên Ban đại diện Quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan;
  - Nghỉ hưu theo quy định của pháp luật lao động;
  - Chết hoặc mất tích theo phán quyết, quyết định của toà án, cơ quan có thẩm quyền;
  - Có văn bản thông báo thành viên Ban đại diện Quỹ chấm dứt tư cách đại diện theo uỷ quyền của nhà đầu tư tổ chức;
  - Tiết lộ các thông tin bảo mật làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ hoặc của một bên thứ ba có thỏa thuận bảo mật với Quỹ;
  - Không tham dự các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ ba (03) lần liên tiếp mà không có lý do hợp lệ;
  - Vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ khi thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao;
- Thành viên Ban đại diện Quỹ muốn từ chức phải có đơn xin từ chức gửi Ban đại diện Quỹ. Ban đại diện Quỹ có trách nhiệm trình đơn xin từ chức đó để Đại hội nhà đầu tư xem xét, quyết định. Việc từ chức của thành viên Ban đại diện Quỹ chỉ có hiệu lực kể từ ngày có quyết định của Đại hội nhà đầu tư, tuy nhiên thành viên Ban đại diện Quỹ không được hưởng thù lao khi không thực hiện nhiệm vụ.
- Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư hoặc xin ý kiến bằng văn bản để bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ trong trường hợp sau đây:
  - a) Số thành viên Ban đại diện Quỹ bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này. Trường hợp này, Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày số thành viên bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này;
  - b) Số lượng thành viên Ban đại diện Quỹ độc lập giảm xuống, không bảo đảm tỷ lệ theo quy định tại Khoản 24.1 Điều 24 Điều lệ này.  
Trường hợp khác, tại cuộc họp gần nhất, Đại hội nhà đầu tư bầu thành viên mới thay thế thành viên Ban đại diện Quỹ đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm

## **2.6.7 Biên bản họp Ban đại diện Quỹ**

- Ban đại diện Quỹ tổ chức họp tối thiểu hai (02) lần trong một năm hoặc theo yêu cầu của Công ty quản lý Quỹ. Trình tự tổ chức cuộc họp, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên theo thời hạn quy định của pháp luật về doanh nghiệp, Điều lệ Quỹ.
- Cuộc họp Ban đại diện Quỹ được tổ chức khi có tối thiểu hai phần ba số thành viên dự họp, trong đó số các thành viên độc lập phải chiếm từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên. Thành viên không trực tiếp dự họp có quyền biểu quyết thông qua bỏ phiếu bằng văn bản. Quyết định của Ban đại diện Quỹ được thông qua nếu được từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên dự họp và từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên độc lập thông qua.
- Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên Ban đại diện Quỹ tham gia vào phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lưu giữ tại Công ty quản lý Quỹ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ Quỹ.

## **2.7. Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ**

### **2.7.1 Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty Quản lý Quỹ**

Công ty quản lý Quỹ được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Được thực hiện nghiệp vụ quản lý Quỹ;
- Độc lập với Ngân hàng giám sát;
- Có đầy đủ cơ sở vật chất, nhân sự để quản lý Quỹ;
- Đồng ý thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3 của Điều lệ Quỹ

### **2.7.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý Quỹ**

- Công ty quản lý Quỹ luôn hoạt động một cách công bằng, trung thực cho Quỹ và vì lợi ích của nhà đầu tư, tránh xung đột về lợi ích và hành động ngay trong trường hợp không thể tránh được xung đột về lợi ích.
- Công ty quản lý Quỹ phải đảm bảo rằng nhân sự, tổ chức và ban quản trị có năng lực và được cơ cấu để hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà đầu tư, tuân thủ Điều lệ Quỹ, pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ bảo đảm việc ủy quyền trách nhiệm cho bên thứ ba tuân thủ pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền lợi của Quỹ và nhà đầu tư.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ tách biệt tài sản của từng Quỹ, tài sản của Công ty quản lý Quỹ với các tài sản của Quỹ, và các tài sản khác do Công ty quản lý Quỹ quản lý.
- Các cam kết của Công ty quản lý Quỹ được nêu tại Phụ lục 1. Công ty quản lý Quỹ phải chịu trách nhiệm cho những tổn thất đối với Quỹ do mình quản lý trong trường hợp Công ty quản lý Quỹ không tuân thủ Pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Khi quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư, Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 13.3 và 13.4, Điều 13 của Điều lệ Quỹ.
- Công ty quản lý Quỹ có các quyền sau:
  - Nhận phí quản lý như quy định tại Điều 60 của Điều lệ Quỹ;
  - Quản lý các Quỹ khác trong và/hoặc ngoài Việt Nam và tiến hành các hoạt động kinh doanh khác được pháp luật cho phép với điều kiện Công ty quản lý Quỹ đảm bảo có đủ nguồn lực để quản lý hiệu quả các hoạt động đầu tư của Quỹ.
  - Tham dự Đại hội nhà đầu tư và các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ;



- Đề cử ứng viên thích hợp làm thành viên Ban đại diện Quỹ để Đại hội nhà đầu tư bầu chọn;
- Quyết định các khoản đầu tư của Quỹ phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và pháp luật.

### 2.7.3 Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Quản lý Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ trong các trường hợp sau:
  - a) Tự nguyện chấm dứt quyền, nghĩa vụ của mình đối với Quỹ theo các quy định của Điều lệ Quỹ;
  - b) Theo yêu cầu của Đại hội nhà đầu tư;
  - c) Công ty quản lý Quỹ bị thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động theo quy định tại của pháp luật về chứng khoán;
  - d) Công ty quản lý Quỹ hợp nhất, sáp nhập với một công ty quản lý Quỹ khác;
  - e) Quỹ hết thời gian hoạt động;
  - f) Các trường hợp khác.
- Ngoại trừ trường hợp tại điểm e), các trường hợp khác theo quy định trên đây, quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Công ty quản lý Quỹ được chuyển giao cho một công ty quản lý Quỹ khác phải theo quy định của pháp luật.

### 2.7.4 Hạn chế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ không được là người có liên quan của Ngân hàng giám sát của Quỹ mà công ty đang quản lý. Thành viên hội đồng thành viên, nhân viên bộ phận kiểm toán nội bộ, ban kiểm soát (nếu có), ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý Quỹ không được làm việc ở các bộ phận cung cấp dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị Quỹ tại Ngân hàng giám sát và ngược lại.
- Thành viên Hội đồng thành viên, ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý Quỹ không được phép yêu cầu, đòi hỏi hoặc tiếp nhận, dưới danh nghĩa cá nhân hoặc danh nghĩa công ty, bất kỳ khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào, ngoài các loại phí và mức phí đã được quy định rõ tại Điều lệ Quỹ.
- Người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ được giao dịch Chứng chỉ Quỹ. Trừ trường hợp là giao dịch trong đợt chào mua công khai hoặc trong đợt chào bán, phát hành ra công chúng, các giao dịch này được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán.
- Mọi giao dịch chứng khoán thành viên ban điều hành nhân viên của Công ty quản lý Quỹ phải báo cáo lên bộ phận kiểm soát nội bộ trước và ngay sau khi giao dịch diễn ra. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải bao gồm thông tin về loại (mã) chứng khoán, số lượng, giá giao dịch, tổng giá trị giao dịch, thời gian thực hiện, phương thức thực hiện, số tài khoản giao dịch, công ty chứng khoán nơi mở tài khoản giao dịch. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải được lưu trữ và quản lý tập trung tại bộ phận kiểm soát nội bộ và và cung cấp cho UBCKNN khi có yêu cầu.
- Trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ, Công ty quản lý Quỹ bảo đảm:
  - Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào Quỹ, công ty đầu tư chứng khoán khác do mình quản lý;
  - Không được sử dụng tài sản ủy thác để đầu tư vào Quỹ hoặc ngược lại. Quy định này không áp dụng trong trường hợp khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức 100% vốn nước ngoài và đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên;
  - Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào chính Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức mà thành viên hội đồng thành viên, thành viên ban điều hành, nhân viên của



Công ty quản lý Quỹ là cổ đông hoặc thành viên sở hữu trên mười phần trăm (10%) vốn điều lệ;

- Không được cam kết, bảo đảm kết quả đầu tư trừ trường hợp đầu tư vào những sản phẩm có thu nhập cố định; không được giao kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các điều khoản bất lợi một cách bất hợp lý, không có lý do chính đáng.
- Không được thực hiện bất cứ hoạt động nào vi phạm pháp luật.
- Các hạn chế khác theo quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý Quỹ.

## **2.8. Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Ngân hàng giám sát**

### **2.8.1 Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát**

Ngân hàng giám sát được lựa chọn phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Là ngân hàng thương mại có giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán có chức năng thực hiện các dịch vụ lưu ký và giám sát việc quản lý Quỹ đại chúng;
- Ngân hàng giám sát phải hoàn toàn độc lập và tách biệt với Công ty quản lý Quỹ mà ngân hàng cung cấp dịch vụ giám sát;
- Thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên của Ngân hàng giám sát trực tiếp làm nhiệm vụ bảo quản tài sản của Quỹ và giám sát hoạt động quản lý tài sản của Công ty quản lý Quỹ (sau đây gọi tắt là nhân viên nghiệp vụ) không được là người có liên quan hoặc tham gia điều hành, quản trị Công ty quản lý Quỹ hoặc có quan hệ sở hữu, tham gia góp vốn, nắm giữ cổ phần, vay hoặc cho vay với Công ty quản lý Quỹ mà Ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ giám sát và ngược lại.
- Ngân hàng giám sát, thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên nghiệp vụ không được là các đối tác mua, bán trong giao dịch mua, bán tài sản của Quỹ. Ngân hàng giám sát chỉ được là đối tác mua, bán trong giao dịch ngoại hối, hoặc các giao dịch chứng khoán được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của sở giao dịch chứng khoán và /hoặc giao dịch đầu tư /gửi tiền tại Ngân hàng giám sát.
- Có đầy đủ năng lực, cơ sở vật chất và nhân sự để cung cấp dịch vụ giám sát, lưu ký cho Quỹ;
- Thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ lục 2 của Điều lệ Quỹ.

### **2.8.2 Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát**

Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ:

- Phạm vi giám sát chỉ hạn chế trong các hoạt động của Công ty quản lý Quỹ có liên quan tới Quỹ mà Ngân hàng giám sát thực hiện chức năng giám sát.
- Ngân hàng giám sát luôn hoạt động vì lợi ích của nhà đầu tư trong việc giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo và chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ trong trường hợp tổ chức lưu ký phụ làm thất thoát tài sản của Quỹ, trừ các trường hợp sau: Trường hợp bất khả kháng, nằm ngoài kiểm soát của Ngân hàng giám sát mà đã được quy định rõ về việc miễn trừ trách nhiệm đối với Ngân hàng giám sát trong các trường hợp này tại Hợp đồng giám sát; Tổ chức lưu ký phụ có trách nhiệm bồi thường cho Quỹ và Hợp đồng lưu ký phụ có điều khoản cho phép Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ yêu cầu tổ chức lưu ký phụ phải bồi thường theo hợp đồng; Ngân hàng giám sát đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm thẩm định và các hoạt động liên quan tới việc ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng giám sát phải đảm bảo nhân sự, tổ chức và hệ thống quản trị có đủ năng lực và cơ cấu để hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà đầu tư và tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.
- Ngân hàng giám sát sẽ đóng vai trò là ngân hàng giám sát và lưu ký cho các tài sản của Quỹ được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.

Ngân hàng giám sát phải tách bạch tài sản của Quỹ với tài sản của Công ty quản lý Quỹ, tài sản của các Quỹ khác, tài sản của khách hàng khác của Ngân hàng giám sát và tài sản của chính Ngân hàng giám sát. Ngân hàng giám sát phải giám sát việc tính toán NAV của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ và đảm bảo NAV được tính toán chính xác.

- Ngân hàng giám sát phải chịu trách nhiệm cho những thiệt hại gây ra cho Quỹ trong trường hợp Ngân hàng giám sát không tuân thủ pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.
- Ngân hàng giám sát phải xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ phù hợp với chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý Quỹ hoặc có thể từ chối các chỉ thị đó nếu có cơ sở tin rằng những chỉ thị này là không hợp pháp hoặc không phù hợp với Điều lệ Quỹ. Việc từ chối cùng với lý do phải được gửi bằng văn bản tới Công ty quản lý Quỹ và bản sao của việc từ chối này phải được gửi đến UBCKNN.
- Ngân hàng giám sát thanh toán tiền cho nhà đầu tư khi Quỹ phân phối thu nhập, hoặc khi Quỹ thanh lý, giải thể và các trường hợp khác theo chỉ thị của Công ty quản lý Quỹ phù hợp với pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Thực hiện đối chiếu thường xuyên tài sản của Quỹ với Công ty quản lý Quỹ.
- Các nghĩa vụ khác quy định tại Khoản 2, Điều 33, Thông tư 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 về hướng dẫn thành lập và quản lý Quỹ đầu tư bất động sản.

Ngân hàng Giám sát có quyền:

- Được quyền xem xét lại năng lực và các quy trình của Công ty quản lý Quỹ trong quá trình quản lý Quỹ và yêu cầu Công ty quản lý Quỹ chỉnh sửa nếu cần thiết.
- Được quyền tham dự Đại hội nhà đầu tư nhưng không được quyền biểu quyết.
- Được quyền nhận phí cung cấp dịch vụ giám sát và lưu ký phù hợp với Hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát, Điều lệ Quỹ và pháp luật.

### **2.8.3 Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát**

- Ngân hàng giám sát chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ trong các trường hợp sau:
  - Ngân hàng giám sát bị chia, tách, giải thể, phá sản, bị hợp nhất, bị sáp nhập, hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán;
  - Đơn phương chấm dứt hợp đồng lưu ký, hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát;
  - Quỹ bị giải thể, bị hợp nhất, bị sáp nhập;
  - Theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư của Quỹ;
  - Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Nếu Ngân hàng giám sát đơn phương chấm dứt hợp đồng lưu ký, hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát thì Ngân hàng giám sát phải có thông báo trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Công ty quản lý Quỹ.
- Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát được chuyển giao cho một ngân hàng giám sát khác phải theo quy định của pháp luật.

## **2.9. Tổ chức định giá độc lập**

### **2.9.1 Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập**

Tổ chức định giá cho Quỹ thỏa mãn các điều kiện sau:

- Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với công ty quản lý Quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh

doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Không phải là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát, nhà đầu tư lớn của Quỹ; không phải là đối tác trong các giao dịch tài sản với Quỹ; không phải là người có liên quan tới đối tác trong giao dịch hạng mục bất động sản mà tổ chức đó dự kiến định giá;
- Có tối thiểu ba (03) nhân viên có thể thẩm định viên về giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng; hoặc có chứng chỉ định giá bất động sản. Các nhân viên này có tối thiểu năm (05) năm kinh nghiệm trong hoạt động định giá giá trị bất động sản;
- Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ và các tiêu chí khác của Công ty quản lý Quỹ.

### **2.9.2 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập**

- Quyền của tổ chức định giá độc lập:
  - Yêu cầu Công ty quản lý Quỹ cung cấp đầy đủ thông tin để việc định giá đạt được kết quả chính xác nhất.
  - Thu phí theo quy định.
- Nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập:

Tổ chức định giá và chuyên viên định giá phải tuân thủ:

  - Không được định giá đối với bất động sản mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá cũng là đối tác giao dịch tài sản đó, hoặc là người có liên quan tới đối tác giao dịch tài sản đó; không được cung cấp dịch vụ định giá cho công ty quản lý Quỹ mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá là cổ đông, thành viên góp vốn sở hữu từ năm phần trăm (5%) vốn điều lệ trở lên tại Công ty quản lý Quỹ; hoặc có bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột là thành viên trong ban điều hành, hoặc kế toán trưởng của công ty quản lý Quỹ, thành viên hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, chủ tịch công ty quản lý Quỹ. Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được giao dịch tài sản với Quỹ làm ảnh hưởng tới nguyên tắc độc lập của hoạt động định giá;
  - Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được thông đồng với Công ty quản lý Quỹ hoặc đối tác giao dịch tài sản của Quỹ hoặc dùng lợi ích vật chất, gây sức ép, mua chuộc đối với công ty quản lý Quỹ, đối tác giao dịch tài sản của Quỹ nhằm làm sai lệch kết quả định giá; gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ định giá quy định tại hợp đồng;
  - Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về định giá; cung cấp hồ sơ, tài liệu định giá theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
  - Chỉ được cung cấp dịch vụ định giá bất động sản cho cùng Quỹ tối đa trong hai (02) năm liên tục;
  - Tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của pháp luật về thẩm định giá.

### **2.9.3 Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập**

Hoạt động định giá bất động sản của tổ chức định giá độc lập phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- a) Mỗi hạng mục bất động sản của Quỹ phải được định giá định kỳ tối thiểu một lần trong một năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của Ban đại diện Quỹ, Đại hội nhà đầu tư. Định kỳ ba (03) năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của Quỹ phải được định giá lại, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Mọi hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản của Quỹ chỉ được thực hiện bởi tổ chức định giá đã được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt;
- b) Ngoài việc định giá theo quy định tại Điểm a trên đây, các bất động sản của Quỹ còn phải được định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi Quỹ phát hành thêm Chứng chỉ Quỹ để tăng vốn. Việc định giá lại bất động sản quy định tại Khoản này có thể không cần thực hiện

- trong trường hợp thời điểm giao dịch không vượt quá sáu (06) tháng, kể từ thời điểm định giá gần nhất;
- c) Tổ chức định giá chỉ xác định mức giá tại một địa điểm và thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá, phù hợp mục đích sử dụng nhất định được nêu trong chứng thư thẩm định giá;
  - d) Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với sổ tay định giá đã được phê duyệt bởi Đại hội nhà đầu tư và Ban đại diện Quỹ, phù hợp với thông lệ và các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Quy trình và phương pháp định giá bất động sản trong danh mục của Quỹ theo các nội dung do pháp luật quy định;
  - e) Thông tin, dữ liệu sử dụng trong hoạt động định giá phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời và được điều chỉnh một cách khoa học và hợp lý. Việc điều chỉnh dữ liệu, thông tin phải được giải thích chi tiết, cụ thể;
  - f) Mỗi bất động sản chỉ được định giá bởi cùng một tổ chức định giá tối đa là hai lần liên tục;
  - g) Định kỳ hàng năm, tổ chức định giá có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về hoạt động định giá các hạng mục bất động sản đã thực hiện trong năm và gửi Ban đại diện Quỹ, công ty quản lý Quỹ để tổng hợp trình Đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo hoạt động định giá bao gồm các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - h) Chuyên viên định giá của tổ chức định giá được giao trực tiếp thực hiện định giá bất động sản, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá phải phù hợp với các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - i) Báo cáo kết quả định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của chuyên viên định giá trực tiếp thực hiện việc định giá và Tổng giám đốc hoặc giám đốc của tổ chức định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của tổ chức định giá. Báo cáo định giá phải có nội dung rõ ràng, không gây hiểu nhầm, thông tin trong báo cáo phải đầy đủ và chính xác.
  - j) Tổ chức định giá phải thông báo kết quả định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho Công ty quản lý Quỹ.
  - k) Chứng thư thẩm định giá phải rõ ràng, chính xác và đầy đủ, không gây hiểu lầm để nhà đầu tư có thể đưa ra các quyết định đầu tư. Chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị đối với tài sản định giá tại thời điểm định giá; có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với tổ chức định giá về kết quả định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - l) Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức định giá, chuyên viên định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công ty quản lý Quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch.
  - m) Tối thiểu hai năm một lần, Công ty quản lý Quỹ phải trình đại hội nhà đầu tư thay đổi tổ chức thẩm định giá.

## **2.10. Tổ chức Quản lý Bất động sản**

### **2.10.1 Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản**

*Tiêu chuẩn lựa chọn Tổ chức quản lý bất động sản*

- Tổ chức quản lý bất động sản cho Quỹ thỏa mãn các điều kiện sau:



- Tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản,
- Có đủ năng lực về cơ sở vật chất và nhân sự để thay mặt Quỹ thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản
- Không phải là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát;
- Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ, các tiêu chí khác của Công ty quản lý Quỹ và quy định của pháp luật.

*Nguyên tắc và quy trình thay thế tổ chức quản lý bất động sản:*

- Tổ chức quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được Đại hội nhà đầu tư thông qua.

## **2.10.2 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản**

*Quyền của tổ chức quản lý bất động sản*

- Nhận phí quản lý bất động sản như quy định tại Điều 62 của Điều lệ Quỹ;
- Thực hiện các hoạt động giám sát, quản lý kinh doanh khai thác và sử dụng bất động sản
- Tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện Quỹ, Công ty quản lý Quỹ chấp thuận.

*Nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản:*

- Giám sát thường xuyên, liên tục, quản lý mọi hoạt động kinh doanh, khai thác và sử dụng bất động sản, bảo đảm bất động sản được quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hiệu quả, an toàn; chất lượng dịch vụ cung cấp phù hợp với tiêu chí và yêu cầu Công ty quản lý Quỹ, Ban đại diện Quỹ và các điều khoản tại hợp đồng quản lý bất động sản;
- Tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác khi quản lý, khai thác, sử dụng bất động sản. Cẩn trọng, tự nguyện, trung thực và vì lợi ích cao nhất của Quỹ. Hoàn toàn chịu trách nhiệm tài chính và pháp lý về những thiệt hại gây ra cho bất động sản và Quỹ bởi nhân viên của mình hoặc các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ cho mình;
- Chỉ được tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện Quỹ, Công ty quản lý Quỹ chấp thuận. Việc ủy quyền không làm giảm trách nhiệm hoặc thay đổi trách nhiệm của Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản. Tổ chức quản lý bất động sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tài chính và pháp lý phát sinh từ việc ủy quyền;
- Mọi hoạt động sửa chữa, bảo trì, nâng cấp, mở rộng diện tích khai thác, sử dụng, thay đổi kết cấu bất động sản chỉ được thực hiện sau khi đã có ý kiến chấp thuận của Công ty quản lý Quỹ, Ban đại diện Quỹ theo quy định của hợp đồng quản lý bất động sản;
- Cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cho Công ty quản lý Quỹ về tình hình kinh doanh và triển vọng biến động phân khúc thị trường của loại bất động sản đang quản lý. Định kỳ hàng năm, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản có trách nhiệm gửi Công ty quản lý Quỹ báo cáo về kết quả hoạt động quản lý bất động sản. Báo cáo phải bao gồm đầy đủ các nội dung theo mẫu được pháp luật quy định;
- Bảo mật mọi thông tin có liên quan tới bất động sản và các hoạt động kinh doanh và khai thác bất động sản đang quản lý. Trừ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản không được cung cấp các thông tin nêu trên cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào, kể cả các bộ phận kinh doanh khác của chính tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản;
- Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm bồi thường cho Quỹ trong trường hợp do sự cẩu thả, không cẩn thận gây thiệt hại tài sản trong quá trình quản lý bất

động sản, kể cả trong trường hợp do lỗi, sai sót hoặc hành vi lừa đảo của nhân viên của tổ chức này, hay của tổ chức, cá nhân là bên thứ ba cung cấp dịch vụ có liên quan tới hoạt động quản lý bất động sản, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.

## **2.11. Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo**

### **2.11.1 Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán**

Công ty kiểm toán được lựa chọn phải được thành lập hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật và phải nằm trong danh sách các công ty kiểm toán được phép kiểm toán Quỹ đại chúng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và không được là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát. Năm đầu tiên, công ty kiểm toán của Quỹ sẽ được Công ty quản lý Quỹ đề cử để Đại hội nhà đầu tư thông qua. Các năm sau đó, Đại hội nhà đầu tư ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán. Công ty quản lý Quỹ sẽ đề xuất với Ban đại diện Quỹ ít nhất (02) công ty kiểm toán để kiểm toán cho Quỹ.

### **2.11.2 Chế độ kế toán**

Quỹ sẽ áp dụng chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định khác liên quan tới công tác kế toán cho Quỹ do các cơ quan có thẩm quyền quy định.

### **2.11.3 Báo cáo tài chính**

- Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm duy trì sổ sách kế toán và chuẩn bị báo cáo tài chính cho Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có thể ủy quyền cho một nhà cung cấp dịch vụ để thực hiện công việc này. Mọi sổ sách kế toán và báo cáo tài chính của Quỹ sẽ được lưu tại văn phòng của Công ty quản lý Quỹ hoặc của nhà cung cấp dịch vụ mà Công ty quản lý Quỹ ủy quyền. Ban đại diện Quỹ có quyền kiểm tra bất kỳ báo cáo, sổ sách kế toán, hoặc tài liệu nào của Quỹ.
- Báo cáo tài chính trình bày trước Đại hội nhà đầu tư sẽ do Ban giám đốc Công ty quản lý Quỹ ký và Chủ tịch Ban đại diện Quỹ thay mặt cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt. Các báo cáo của Công ty kiểm toán và của Ban đại diện Quỹ, nếu có, sẽ được đính kèm cùng các báo cáo tài chính. Các báo cáo này sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và bất cứ nhà đầu tư nào cũng có thể xem các báo cáo đó.
- Tất cả các báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán cùng với báo cáo kiểm toán độc lập bao gồm mọi tài liệu buộc phải đính kèm khác theo yêu cầu của pháp luật sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và công bố công khai trên website của Công ty quản lý Quỹ để nhà đầu tư có thể tham khảo

### **2.11.4 Báo cáo khác**

Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ các quy định của UBCKNN về chế độ báo cáo và Công bố thông tin liên quan đến các hoạt động của Quỹ.

## **3. Mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ**

### **3.1 Mục tiêu đầu tư**

Mục tiêu cơ bản của Quỹ là mang lại lợi nhuận đều đặn và ổn định cho nhà đầu tư cũng như tăng trưởng dài hạn của tài sản ròng trên một đơn vị Chứng chỉ Quỹ nhằm mang tới mức lợi nhuận hấp dẫn cho các nhà đầu tư khi mua chứng chỉ Quỹ.

### **3.2 Chiến lược đầu tư của Quỹ**

#### **3.2.1. Chiến lược đầu tư bất động sản:**

*Thời hạn đầu tư:* dài hạn



*Loại hình bất động sản:* tập trung vào các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại... nhằm mang lại nguồn thu ổn định từ việc cho thuê và khai thác kinh doanh. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.

*Vị trí bất động sản:* Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng ...), có vị trí đặc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

### **3.2.2. Chiến lược đầu tư chứng khoán:**

Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên HSX, HNX; cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán 2 sàn. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.

Tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

### **3.3 Các tài sản được phép đầu tư**

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012.

### **3.4 Các sản phẩm đầu tư dự kiến:**

- Bất động sản: Xem xét đầu tư các dự án mới tiềm năng của các tập đoàn bất động sản uy tín như Vin Group, Novaland và cơ hội đầu tư tại các trung tâm thương mại căn hộ đã hoạt động với nguồn thu ổn định và định giá hấp dẫn.
- Cổ phiếu: Xem xét đầu tư cổ phiếu bluechip có định giá hấp dẫn, đặc biệt các cổ phiếu hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản với Quỹ đất lớn, tiềm năng tăng trưởng mạnh như Vingroup, Novaland, Đất Xanh. ...
- Trái phiếu: Xem xét đầu tư các trái phiếu Bất động sản có lợi tức cao, phát hành bởi các tổ chức uy tín, tài sản đảm bảo tốt.

Hiện nay, vốn điều lệ lập quỹ lần đầu của TCREIT mới chỉ là 50 tỷ đồng. Tuy nhiên, với chiến lược, mục tiêu đầu tư cũng như các sản phẩm đầu tư dự kiến, Quỹ đầu tư bất động sản sẽ tăng vốn để đáp ứng nhu cầu đầu tư trong tương lai gần.

### 3.5. Cơ cấu đầu tư

| Loại hình đầu tư                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NAV        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012</p> <p>Cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu 65% tổng doanh thu hoặc thu nhập.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 65% - 100% |
| <p>Tài sản ngoài bất động sản:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;</li> <li>- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;</li> <li>- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;</li> <li>- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam;</li> <li>- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;</li> <li>- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;</li> </ul> | 0% - 35%   |

### 3.6 Hạn chế đầu tư

- Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu chính phủ.
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ;
- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a Khoản 10.4 Điều 10 Điều lệ Quỹ, không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký Quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).

- Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các Quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.
- Khi thực hiện đầu tư vào bất động sản, Quỹ sẽ bảo đảm về thời gian nắm giữ bất động sản và loại bất động sản phù hợp theo quy định tại Khoản 10.7, Điều 10 của Điều lệ Quỹ.

## **4. Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ**

### **4.1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro dẫn đến giá thị trường thay đổi, ví dụ như các thay đổi về GDP, lãi suất, tỷ giá hối đoái, tình trạng thất nghiệp, thị trường chứng khoán ... đều có thể ảnh hưởng tới các khoản đầu tư bất động sản và các khoản đầu tư chứng khoán.

Đối với bất động sản, các rủi ro này có thể ảnh hưởng tới cả lợi tức từ việc cho thuê, kinh doanh bất động sản cũng như giá trị các bất động sản của Quỹ. Bên cạnh đó, bất kì sự sụt giảm của các điều kiện kinh tế vĩ mô nào trong khoảng thời gian giữa lúc các dự án bất động sản được phê duyệt, chính thức triển khai và đi vào hoạt động đều ảnh hưởng tới sức mua trên thị trường, làm giảm mức lợi nhuận dự kiến thu được từ các dự án bất động sản đó.

Đối với chứng khoán, Giá trị thị trường của chứng khoán mà Quỹ đầu tư vào sẽ tăng hay giảm, đôi khi nhanh chóng hoặc đột ngột ngoài dự đoán. Giá trị thị trường của chứng khoán có thể bị giảm bởi các hoạt động mua, bán trên thị trường hoặc các hoạt động khác liên quan đến cung, cầu của chứng khoán đó. Giá có xu hướng giảm khi có nhiều người bán hơn người mua trên thị trường. Tương tự như vậy, giá có xu hướng tăng lên cả khi có nhiều người mua hơn người bán trên thị trường.

Có nhiều nhân tố góp phần tạo ra rủi ro thị trường. Các điều kiện kinh tế vĩ mô sẽ được Công ty quản lý Quỹ theo dõi thường xuyên để đánh giá các nhân tố chung có ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán, từ chính sách tiền tệ và tài khóa, kỳ vọng về lạm phát, tâm lý kinh doanh cho tới thuế và các thay đổi về nhân khẩu học.

### **4.2. Rủi ro lãi suất**

#### **❖ Bất động sản:**

Mặc dù lãi suất không tác động trực tiếp đến giá của chứng chỉ Quỹ niêm yết nhưng lại có tác động trực tiếp đến các bất động sản mà Quỹ nắm giữ. Lãi suất tăng cao sẽ dẫn đến việc:

- Các nhà đầu tư thay vì đầu tư vào bất động sản sẽ gửi tiền vào ngân hàng để hưởng tiền lãi cao hơn, dẫn đến giảm cầu và giá bất động sản.
- Cầu tiêu dùng giảm, khiến lợi tức từ các bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn (là các hàng hóa dịch vụ xa xỉ), khu mua sắm sẽ giảm.
- Doanh nghiệp khó khăn, dẫn đến việc thu hẹp quy mô sản xuất, hoạt động khiến cho nhu cầu bất động sản văn phòng, khu công nghiệp giảm sút. Ngoài ra, thị trường Bất động sản vẫn phụ thuộc phần lớn vào ngân hàng, chưa có các định chế tài chính phi ngân hàng để hỗ trợ thị trường. Các công ty bất động sản khi phải đi vay với lãi suất cao sẽ gặp khó khăn trong việc huy động vốn. Ngoài ra, với chi phí tài chính cao, các công ty sẽ phải điều chỉnh giá bán tăng để tạo ra lợi nhuận.

Tuy nhiên, theo quy định pháp luật, chiến lược đầu tư của Quỹ là dài hạn và Quỹ phải nắm giữ bất động sản trong thời gian dài để hưởng nguồn thu đều đặn nên về cơ bản các bất động sản mà Quỹ nắm giữ đã trung hòa được rủi ro lãi suất biến động. Đồng thời, theo quy định của pháp luật, Quỹ không được phép vay nợ (tối đa 5% giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện nên cơ bản Quỹ cũng không chịu rủi ro khi lãi suất thị trường biến động).

#### ❖ Chứng khoán:

Lãi suất cũng có ảnh hưởng trực tiếp tới trái phiếu và cổ phiếu trong danh mục đầu tư của Quỹ, đặc biệt là các khoản đầu tư trái phiếu do đó :

- Lãi suất tăng sẽ làm giá trái phiếu giảm trên thị trường thứ cấp để lợi suất thực tế của trái phiếu tăng bằng với lãi suất thị trường. Lãi suất tăng tác động gián tiếp và ảnh hưởng nhiều nhất tới giá cổ phiếu, phụ thuộc vào nhu cầu vay và cấu trúc nợ của mỗi công ty (công ty có tỷ lệ các khoản vay dài hạn cao với lãi suất cố định sẽ ít bị ảnh hưởng hơn so với công ty có các khoản vay ngắn hạn), khả năng tăng giá bán của công ty để bù đắp chi phí tài chính tăng cao, và kỳ vọng lạm phát.
- Quỹ cố gắng giảm thiểu rủi ro lãi suất bằng cách giữ kỳ hạn của trái phiếu phù hợp với các kỳ vọng về lãi suất. Cụ thể là Quỹ sẽ nắm giữ trái phiếu có lãi suất cố định với kỳ hạn ngắn hơn và nhiều trái phiếu có lãi suất thả nổi hơn khi lãi suất được dự báo tăng và ngược lại khi lãi suất được dự báo giảm. Đòn bẩy của các công ty Quỹ đầu tư vào và ảnh hưởng tiềm tàng của rủi ro lãi suất đến các khoản đầu tư của Quỹ sẽ được theo dõi thường xuyên.

#### 4.3. Rủi ro lạm phát

Lạm phát cao dẫn đến thắt chặt cung tiền và lúc đó thị trường nhà đất sẽ gặp khó khăn. Lạm phát cao thường là biểu hiện của sự tăng cung tiền quá mức, hiệu quả kinh tế kém hoặc sự tăng giá của hàng hóa thế giới. Lạm phát cao dẫn đến những bất ổn trong nền kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán nói riêng.

#### ❖ Bất động sản:

Thị trường nhà đất tăng giảm liên quan chặt chẽ tới cung tiền trong nền kinh tế, dòng vốn đầu tư nước ngoài, tâm lý và tính đầu cơ. Giữa lạm phát và sự khởi sắc của thị trường nhà đất đều có chung yếu tố chung là chính sách tiền tệ. Khi chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp thì người dân và doanh nghiệp vay tiền nhiều hơn. Điều này đồng nghĩa với tiền sẽ đổ vào kênh đầu tư bất động sản khiến cho thị trường này khởi sắc. Ngoài ra, trong thời gian tiền được bơm nhiều vào nền kinh tế cũng khiến kinh tế tăng trưởng nhanh hơn. Vào thời điểm đó người dân thường có tâm lý lạc quan và họ sẽ đầu tư mạnh vào thị trường nhà đất với kỳ vọng kiếm lời nhanh.

Lịch sử các đợt tăng giá nhà đất trong thời gian gần đây có sự quan hệ chặt chẽ với tăng trưởng tín dụng và cung tiền trong nền kinh tế. Đợt bùng nổ của thị trường bất động sản năm 2007 và đầu năm 2008 cho thấy rõ nhất sự tác động của cung tiền. Sau khi gia nhập WTO, Việt Nam đón nhận một dòng vốn đầu tư nước ngoài rất lớn, tâm lý lạc quan được đẩy lên cao, cùng với đó tăng trưởng tín dụng năm 2007 cũng ở mức rất cao (49,79%) đã làm cho thị trường nhà đất bùng nổ. Giá cả bất động sản tăng mạnh. Tuy nhiên, không nằm ngoài quy luật lạm phát cũng bùng nổ không kém, năm 2007 là 12,7%, 2008 kết thúc ở mức gần 20%. Sự bùng nổ của lạm phát buộc NHNN phải thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt và lãi suất tăng cao khiến thị trường nhà đất lao dốc. Giá cả nhà đất nhiều nơi đã giảm 30-50% chỉ trong vòng một thời gian ngắn.

Rủi ro lạm phát có thể được Quỹ phòng ngừa bằng cách đầu tư vào các bất động sản cho thuê có khả năng san bớt một phần lạm phát sang người đi thuê bằng cách tăng giá thuê nhà.

#### ❖ Chứng khoán:

Rủi ro lạm phát có ảnh hưởng khác nhau đối với trái phiếu và cổ phiếu. Giá trái phiếu thường tỷ lệ nghịch với lạm phát, do lạm phát tăng cao sẽ làm tăng lợi suất trái phiếu, dẫn đến giá trái phiếu thấp hơn. Ngoài ra, lạm phát tiếp tục cao sẽ làm giảm giá trị thực của mệnh giá và lãi trái phiếu nhận được hàng kỳ.

Lạm phát có mức độ ảnh hưởng ít hơn đối với cổ phiếu. Những công ty ít có khả năng tăng giá đầu ra khi lạm phát sẽ có lợi nhuận ít hơn và giá trị ít bị ảnh hưởng hơn. Ngược lại, những công ty có thể tăng giá đầu ra khi lạm phát sẽ có giá trị cao hơn trong trường hợp lạm phát cao. Vì vậy, cổ phiếu chỉ có thể tránh được rủi ro lạm phát nếu như công ty có thể chuyển lạm phát đó sang cho người tiêu dùng. Ngoài ra, trong môi trường lạm phát tăng, chi phí vay tăng do lãi suất huy động vốn thường cao nên doanh nghiệp giảm bớt hoạt động đầu tư. Điều này khiến cho tăng trưởng và sau đó là giá trị doanh nghiệp suy giảm.

Rủi ro lạm phát đối với danh mục trái phiếu có thể được giảm thiểu bằng cách rút ngắn kỳ hạn trái phiếu hoặc nắm giữ nhiều hơn những trái phiếu có lãi suất thả nổi nếu lạm phát được dự kiến tăng cao.

Rủi ro lạm phát đối với danh mục cổ phiếu có thể được giảm thiểu bằng cách tăng tỷ trọng danh mục vào cổ phiếu của những công ty có khả năng chuyển phần lớn lạm phát sang người tiêu dùng.

#### **4.4. Rủi ro thanh khoản**

Chúng chỉ Quỹ bất động sản khi niêm yết trên sàn cũng chịu rủi ro về tính thanh khoản như các chứng khoán niêm yết khác khi thị trường chung gặp khó khăn. Tuy nhiên, các chứng chỉ Quỹ bất động sản còn có thể gặp rủi ro thanh khoản khi thị trường bất động sản “đóng băng” hay gặp nhiều yếu tố bất lợi làm ảnh hưởng trực tiếp đến bất động sản mà Quỹ đang nắm giữ. Khi thị trường bất động sản gặp khó khăn, Quỹ sẽ có thể mất thời gian và chi phí để bán/chuyển đổi các tài sản để thu tiền mặt. Nhược điểm lớn nhất của việc đầu tư vào bất động sản là tính thanh khoản kém hay sự khó khăn trong việc chuyển đổi tài sản là bất động sản thành tiền mặt và ngược lại. Không giống như giao dịch cổ phiếu và trái phiếu, có thể hoàn thành trong tích tắc, một giao dịch bất động sản có thể mất vài tháng để diễn ra. Ngay cả khi có sự can thiệp của nhà môi giới, tìm được đối tác phù hợp cũng có thể mất vài tuần.

Tuy vậy, theo quy định của pháp luật, Quỹ phải xây dựng kế hoạch khai thác và sử dụng bất động sản trong thời gian dài với mục tiêu là thu lợi tức lâu dài ổn định chứ không phải là nắm giữ bất động sản ngắn hạn và mua bán hời hợt chênh lệch tức thời nên Quỹ không chịu rủi ro thanh khoản. Mặt khác, Quỹ TCREIT cũng chủ trương nhắm tới các bất động sản của các chủ đầu tư uy tín như Vingroup, Novaland, Đất Xanh, ... nên về dài hạn cũng sẽ hạn chế được rủi ro thanh khoản.

#### **4.5. Rủi ro pháp lý**

Hoạt động đầu tư của Quỹ và hoạt động đầu tư chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư đều chịu những rủi ro pháp lý khi các văn bản hướng dẫn hoạt động vẫn tồn tại những bất cập cần bổ sung và đang được Chính phủ cũng như các cơ quan hữu quan hoàn thiện.

Đối với loại hình kinh doanh đặc thù là quỹ đầu tư bất động sản chưa có tiền lệ tại Việt Nam, hiện nay không có các thông tư, nghị định cụ thể hướng dẫn các vấn đề về thuế khi quỹ đầu tư bất động sản và khi nhà đầu tư (cá nhân và tổ chức) đầu tư chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản. Hiện nay, mặc dù TCC nhận được công văn hướng dẫn các vấn đề về thuế số 5303/TCT-DNL ngày 16/11/2016 của Tổng cục Thuế - Bộ Tài Chính nhưng không có gì đảm bảo khi các thông tư và nghị định hướng dẫn chính thức ra đời sẽ không có những thay đổi có thể bất lợi hơn cho nhà đầu tư. Chi tiết việc hạch toán và thực hiện nghĩa vụ thuế của Quỹ và Nhà đầu tư khi đầu tư vào quỹ bất động sản xin tham khảo mục V. Niêm yết chứng chỉ quỹ dưới đây.

Bên cạnh đó, với đặc thù là Quỹ đầu tư bất động sản với tài sản chính của Quỹ là bất động sản và/hoặc cổ phiếu của công ty kinh doanh bất động sản nên Quỹ cũng chịu rủi ro pháp lý của các văn bản hướng dẫn hoạt động của thị trường bất động sản. Những rủi ro này thuộc rủi ro mang tính hệ thống nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty quản lý Quỹ. Tuy nhiên, công ty quản lý Quỹ luôn tổ chức nghiên cứu kinh tế vĩ mô đặc biệt là thị trường bất động sản, đánh giá xu hướng thị trường. Từ hoạt động nghiên cứu đầu tư chuyên sâu sẽ góp phần đánh giá và dự đoán kịp thời những tác động có thể có nhằm đưa ra những giải pháp thích hợp trong hoạt động đầu tư, giảm thiểu tối đa tác động bất lợi có thể có.



#### **4.6. Rủi ro tín nhiệm**

Quỹ đầu tư bất động sản TC REIT là Quỹ đầu tư bất động sản đầu tiên trên thị trường do một công ty quản lý Quỹ trong nước thành lập nên trong quá trình vận hành chưa có tiền lệ để tham khảo. Tuy nhiên, Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương, công ty con 100% vốn của Ngân hàng Techcombank với sự hỗ trợ của Ngân hàng mẹ cũng như các đối tác có uy tín lâu năm của Ngân hàng (như tập đoàn Vingroup, Novaland, ...), có cơ sở để tin tưởng Quỹ sẽ được tín nhiệm trong vận hành và phát triển.

Bên cạnh đó, bất động sản mà Quỹ đang hướng tới là các bất động sản được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín như tập đoàn Vingroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn Đất Xanh, ..., đồng thời, các tổ chức có liên quan trong quá trình vận hành như tổ chức quản lý bất động sản, tổ chức định giá hay ngân hàng giám sát cũng đều được đại hội nhà đầu tư xét chọn hàng năm, đảm bảo là đơn vị có uy tín trong hoạt động kinh doanh, đồng thời đánh giá kịp thời hàng năm về chất lượng dịch vụ cung cấp nên sẽ loại trừ được rủi ro tín nhiệm xấu do các đối tác không đủ năng lực cung cấp dịch vụ.

#### **4.7. Rủi ro xung đột lợi ích**

Rủi ro xung đột lợi ích có thể xảy ra (1) rủi ro trực tiếp giữa các Quỹ mà Công ty quản lý Quỹ đang đồng thời quản lý và (2) rủi ro gián tiếp khi xung đột lợi ích đối với các bất động sản mà Quỹ đang nắm giữ.

##### **❖ Rủi ro trực tiếp giữa các Quỹ:**

Hiện TCC đang đồng thời quản lý 2 Quỹ mở là Quỹ mở đầu tư cổ phiếu và Quỹ mở đầu tư trái phiếu với tài sản đầu tư là cổ phiếu và trái phiếu. Quỹ đầu tư bất động sản ra đời sau và cùng được điều hành bởi các thành viên điều hành là nhân sự công ty quản lý Quỹ. Tuy nhiên, rủi ro xung đột lợi ích là không có, bởi lẽ tài sản trong danh mục được phép đầu tư của 2 Quỹ mở là các giấy tờ có giá (cổ phiếu và trái phiếu), trong khi tài sản chủ yếu mà Quỹ bất động sản đầu tư là các bất động sản.

Mặt khác, tài sản của quỹ và công ty quản lý quỹ được quản lý và giám sát hoàn toàn tách biệt trên cơ sở các quy trình giám sát vận hành quỹ một cách chuyên nghiệp và chuẩn mực, cũng như việc giám sát tài sản của các quỹ được giám sát bởi các ngân hàng giám sát khác nhau.

##### **❖ Rủi ro gián tiếp đối với bất động sản của Quỹ**

Quỹ giảm thiểu tối đa rủi ro xung đột lợi ích bằng cách đánh giá thị trường và xây dựng chiến lược đầu tư dài hạn, bài bản. Đồng thời, Quỹ cũng lựa chọn các bất động sản được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, các đơn vị vận hành, quản lý bất động sản uy tín, có kinh nghiệm lâu năm nên sẽ giảm thiểu tối đa những rủi ro về xung đột lợi ích có thể có trong quá trình vận hành.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật, đối với tài sản là bất động sản mà quỹ dự định đầu tư, bên cạnh các bất động sản đã hoàn thiện, quỹ cũng được phép đầu tư vào các bất động sản đang trong quá trình xây dựng. Dù chỉ chiếm một tỷ lệ không quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ nhưng điều này có thể tiềm ẩn rủi ro xung đột lợi ích đối với bất động sản hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ TCREIT không nhắm tới các bất động sản dạng này mà là các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại ... nhằm mang lại nguồn thu ổn định từ việc cho thuê nên cơ bản không chịu rủi ro xung đột lợi ích này.

#### **4.8. Rủi ro về chiến lược và kết quả đầu tư**

Là rủi ro bắt nguồn từ chiến lược đầu tư của Quỹ dẫn tới kết quả đầu tư của Quỹ không được như mong đợi. Theo đó, rủi ro của Quỹ có thể tăng hay giảm phụ thuộc vào chiến lược đầu tư



mà Quỹ áp dụng. Hiệu quả đầu tư của Quỹ bị ảnh hưởng bởi kết quả hoạt động kinh doanh của các Bất động sản mà Quỹ đầu tư vào bên cạnh ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế vĩ mô, những thay đổi trong chính sách của Chính phủ, thay đổi luật pháp, lãi suất và rủi ro liên quan đến khối lượng giao dịch, tính thanh khoản và hệ thống thanh toán của các sàn giao dịch chứng khoán. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, Quỹ hướng tới quy trình lựa chọn các bất động sản của các chủ đầu tư uy tín lâu năm trong ngành, xây dựng một chiến lược khai thác và vận hành bất động sản dài hạn, thuê các tổ chức quản lý bất động sản và định giá uy tín sẽ hạn chế được rủi ro trong kết quả đầu tư.

Quá trình hoạt động của quỹ không tránh khỏi bị ảnh hưởng bởi những biến động của thị trường chung và thị trường bất động sản. Chiến lược đầu tư của Quỹ đã được nghiên cứu và đánh giá chi tiết, xây dựng trong mục tiêu dài hạn, tuy nhiên, hi thị trường có những khó khăn ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động của Quỹ, ban đại diện quỹ và đại hội nhà đầu tư vẫn có thể linh hoạt điều chỉnh (trong giới hạn đầu tư cho phép) để giảm thiểu tác động không mong muốn và ngược lại, khi thị trường có nhiều yếu tố hỗ trợ tích cực, Quỹ hoàn toàn có thể điều chỉnh chiến lược đầu tư để tối ưu hóa lợi ích cho nhà đầu tư.

#### **4.9 Rủi ro xác định giá trị bất động sản Quỹ đầu tư**

Theo quy định của pháp luật về giới hạn đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản tại Khoản 3, Điều 9, Thông tư 228/2012/TT-BTC và Khoản 23 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP thì tối thiểu 65% giá trị tài sản của quỹ phải đầu tư vào bất động sản hoặc cổ phiếu của các công ty bất động sản (nghĩa là công ty sẽ có tối thiểu 65% doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản). Do đó, giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ phụ thuộc rất lớn vào giá trị định giá bất động sản. Tuy nhiên, Quỹ chỉ thực hiện định giá bất động sản định kỳ 6 tháng hoặc 1 năm 1 lần, do đó có thể có rủi ro NAV không phản ánh kịp sự thay đổi của giá trị bất động sản vào các tuần/tháng/quý cách xa thời điểm định giá bất động sản gần nhất.

Tuy nhiên, rủi ro này không cao, bởi các lý do sau:

- Thứ nhất, NAV/CCQ chỉ là một chỉ số tham chiếu cho Nhà đầu tư và không quyết định đến giá giao dịch CCQ trên Sàn giao dịch chứng khoán;
- Thứ hai, ngay từ đầu Công ty quản lý quỹ đã xác định chiến lược đầu tư của Quỹ là dài hạn, các bất động sản đầu tư của Quỹ tập trung vào các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại... nhằm mang lại nguồn thu ổn định lâu dài từ việc cho thuê và khai thác kinh doanh chứ không phải là các bất động sản thương mại mua đi bán lại trong thời gian ngắn để hưởng lợi chênh lệch về giá. Phần lớn giá trị định giá bất động sản dựa trên giá cho thuê và/hoặc giá khai thác và tình hình kinh doanh bất động sản. Thông thường, hoạt động cho thuê và/hoặc khai thác kinh doanh bất động sản thường khá ổn định và không biến động quá lớn trong thời gian 6 tháng đến 1 năm. Và do đó, với tần suất định giá của chúng tôi 6 tháng đến 1 năm 1 lần sẽ phù hợp với chu kỳ biến động này.
- Thứ ba, trong trường hợp giá cho thuê, hoạt động kinh doanh bất động sản có sự biến động, những biến động này đã ảnh hưởng trực tiếp tới NAV của quỹ, được phản ánh qua chỉ tiêu *“Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ”* trong báo cáo Giá trị tài sản ròng của Quỹ định kỳ hàng tuần, tháng, quý. Do đó, phần lớn sự thay đổi giá trị của bất động sản sẽ được phản ánh ngay vào giá trị NAV của quỹ mà không phụ thuộc vào kết quả định giá của bất động sản.
- Thứ tư, theo quy định tại Khoản 10, Điều 15 Thông tư 228, *“...Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức thẩm định giá, chuyên viên thẩm định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công*

ty quản lý quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch”. Do đó, Công ty quản lý quỹ và các đơn vị có liên quan sẽ luôn đảm bảo không có biến động trọng yếu nào của giá trị bất động sản không được phản ánh và thông báo tới nhà đầu tư.

#### 4.10 Rủi ro bất thường

Là rủi ro mà những sự kiện bất thường có ảnh hưởng lớn và đột ngột lên giá trị của tất cả hoặc một số tài sản của Quỹ. Những sự kiện này, dù là có thật hay tin đồn, có thể bao gồm:

- Thảm họa thiên nhiên như động đất, lũ lụt, hỏa hoạn, thảm họa hạt nhân;
- Môi trường kinh doanh như khủng hoảng hệ thống ngân hàng, các nhà lãnh đạo chủ chốt mất khả năng điều hành;
- Rủi ro hệ thống như trục trặc trong hệ thống máy tính hoặc thông tin.

Có rất ít biện pháp để giảm thiểu rủi ro bất thường có mức độ ảnh hưởng lớn do bản chất của những hiện tượng này. Đa dạng hóa danh mục đầu tư vào các ngành, lĩnh vực khác nhau góp phần giảm thiểu rủi ro bất thường vì các rủi ro này không tác động đến tất cả tài sản cùng một lúc hoặc tác động ở các mức độ khác nhau. Ở cấp độ công ty trong danh mục, chính sách bảo hiểm và các kế hoạch khắc phục tổn thất do thảm họa có thể giúp giới hạn tác động của một số rủi ro bất thường.

### 5. Phí, lệ phí và thưởng hoạt động

#### 5.1. Phí phát hành

- Phí phát hành chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng là 0%.
- Phí phát hành thêm chứng chỉ Quỹ để tăng vốn sẽ do Công ty quản lý Quỹ ấn định trong từng đợt phát hành thêm chứng chỉ Quỹ nhưng không vượt quá 2% giá trị lệnh mua.
- Các khoản tài đầu tư bằng nguồn cổ tức của Quỹ không phải chịu Phí phát hành.

#### 5.2. Phí quản lý

Phí quản lý được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên NAV tại ngày trước ngày định giá và được thanh toán hàng tháng cho Công ty Quản Lý Quỹ. Số phí trả hàng tháng là tổng số phí được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Bảng 7: Biểu Phí Quản Lý

| Quỹ                                      | Phí Quản lý (% của NAV/năm) |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam | Không quá 2,0%/năm          |

Phí Quản Lý sẽ là 1,5% NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt. Phí quản lý Quỹ sẽ không vượt quá quy định của pháp luật (2,0% NAV/năm).

#### 5.3. Phí giám sát, phí lưu ký

| STT  | Loại phí           | Biểu phí      | Min/Max                    | Ghi chú                                                      |
|------|--------------------|---------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| A.I  | Phí lưu ký cố định | 0,04%/NAV/Năm | Min: 10.000.000 đồng/tháng | Phí được tính toán hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo |
| A.II | Phí Giám sát       | 0,01%/NAV/Năm |                            | Phí được tính toán                                           |

| STT   | Loại phí                                                 | Biểu phí                                                 | Min/Max                                                   | Ghi chú                                                                                                                                             |
|-------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                          |                                                          |                                                           | hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo                                                                                                           |
| A.III | Phí lưu ký xử lý hồ sơ                                   |                                                          |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.3.1 | Đối với giao dịch chứng khoán niêm yết/đăng ký giao dịch | 0,03%/giá trị giao dịch                                  | Min: 100.000 đồng/ngày GD<br>Max: 10.000.000 đồng/ngày GD |                                                                                                                                                     |
| A.3.2 | Đối với các giao dịch mua bán CK OTC và các tài sản khác | 100.000 đồng/giao dịch                                   |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.IV  | Phí lưu ký, chuyển khoản của VSD (Phí của bên thứ 3)     |                                                          |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.4.1 | Phí lưu ký                                               | 0,4 đồng/cổ phiếu, CCQ/tháng; 0,2 đồng/trái phiếu/tháng. |                                                           | Phí lưu ký và phí chuyển khoản theo Quy định Bộ Tài chính trong từng thời kỳ. Khi BTC thay đổi biểu phí thì khoản mục phí này sẽ thay đổi tương ứng |

Mức phí trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho Trung tâm lưu ký, chi phí pháp lý, chi phí tem thư, v.v...

#### 5.4. Phí quản lý bất động sản

Công thức tính Phí dịch vụ = Đơn giá dịch vụ (VND/m<sup>2</sup>) x Diện tích Tài sản (m<sup>2</sup>).

Phí dịch vụ sẽ phụ thuộc vào vị trí từng tòa nhà, đặc điểm từng tòa nhà và sẽ được hai Bên cụ thể hóa trong từng bản Phụ lục hợp đồng đính kèm hợp đồng nguyên tắc này cho mỗi Tài sản cụ thể

#### 5.5. Chi phí hợp lệ khác

##### Chi phí kiểm toán

Phí Kiểm Toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và thương lượng với công ty kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.

##### Phụ cấp Ban đại diện Quỹ

Các chi phí của Ban đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Chi phí trên không bao gồm các chi phí bảo hiểm đối với trách nhiệm phát sinh cho Ban Đại Diện Quỹ khi thực hiện nghĩa vụ của

Ban đại diện Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại Diện đã được thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư.

### **Chi phí phát sinh**

Chi phí in ấn dự thảo và gửi Bản cáo bạch, Bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho Nhà đầu tư, chi phí Công bố thông tin của Quỹ theo quy định Pháp luật;

Chi phí phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội Nhà đầu tư;

Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và Các chi phí Khác được Pháp luật cho phép.

Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản Quỹ: Bao gồm các chi phí phải trả cho công ty chứng khoán, công ty luật, công ty định giá tài sản và các bên cung cấp dịch vụ liên quan tới giao dịch tài sản của Quỹ khác.

## **5.6. Thưởng hoạt động**

Công ty quản lý Quỹ TCC có thể được nhận từ Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam ngoài phí quản lý, một khoản thưởng khác gọi là thưởng hoạt động với nguyên tắc thực hiện và phương thức xác định như sau:

### ***Nguyên tắc thực hiện***

Mức thưởng được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng được tính như công thức được trình bày dưới đây. Thưởng hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ đầu tư và được thanh toán cho Công ty quản lý Quỹ hàng năm.

Phần lợi nhuận của Quỹ để tính mức phí thưởng bao gồm phần tăng trưởng của NAV vào cuối kỳ so với NAV đầu kỳ. Tăng trưởng của NAV trong năm sẽ được điều chỉnh trong trường hợp Quỹ tăng vốn hoặc đã thanh toán các khoản cổ tức cho Nhà đầu tư trong năm.

Mức thưởng hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp. Tăng trưởng NAV để xác định mức thưởng sẽ được tính bắt đầu từ khi mức lỗ đã được bù đắp hết. Mức điều chỉnh này sẽ được Ban đại diện Quỹ chấp thuận trong từng trường hợp cụ thể của thị trường.

Phí thưởng sẽ chỉ được thanh toán sau khi đã thanh toán các khoản phải trả khác. Phí thưởng được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

### ***Phương pháp xác định thưởng hoạt động***

Thưởng hoạt động cho năm hoạt động được tính theo công thức sau:

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

*Trong đó:*

- T: là Tỷ lệ thưởng hoạt động và bằng hai mươi phần trăm (20%).
- $\text{NAV}_{\text{cuối kỳ}}$ : là NAV tại thời điểm 31/12 của năm hoạt động đó. Trường hợp Quỹ dừng hoạt động hoặc giải thể trong năm,  $\text{NAV}_{\text{cuối kỳ}}$  được xác định là NAV tại thời điểm dừng hoạt động hoặc giải thể.
- $\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}}$ : là giá trị được tính theo công thức sau

$$\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}} = \{ \text{NAV}_{\text{đầu kỳ}} \times (1 + R) + \sum CFi \times (1 + R \times \frac{Ni}{365}) \}$$

*Trong đó:*

- **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.
- **NAV<sub>đầu kỳ</sub>:** Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại 1/1 của năm hoạt động đó. Trường hợp Quỹ bắt đầu hoạt động sau ngày 1 tháng 1 của năm, NAV<sub>đầu kỳ</sub> bằng 0.
- **CF<sub>i</sub>:** 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).

**N<sub>i</sub>:** là số ngày kể từ (và bao gồm cả) ngày phát sinh CF<sub>i</sub> 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).

## 5.6. Các loại phí và lệ phí khác

Các chi phí khác bao gồm:

- Phí môi giới cho các giao dịch của Quỹ;
- Chi phí in ấn, ví dụ in các tài liệu cho Nhà đầu tư theo quy định Pháp Luật;
- Phí định giá độc lập cho các khoản đầu tư cụ thể của Quỹ (chỉ khi cần thiết), ví dụ như định giá các khoản chứng khoán chưa niêm yết;
- Chi phí phát sinh cho bất kỳ Đại Hội Nhà Đầu Tư hay cuộc họp nào của Ban đại diện Quỹ;
- Phí pháp lý liên quan đến hoạt động và các giao dịch của Quỹ và các loại phí/chi phí khác theo Luật cho phép;
- Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và
- Các chi phí khác được Pháp Luật cho phép.

## 6. Giao dịch chứng chỉ Quỹ

### 6.1. Chuyển nhượng và thừa kế chứng chỉ Quỹ

#### Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ không có trách nhiệm mua lại Chứng chỉ Quỹ theo yêu cầu của nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ thông qua giao dịch trên các sở giao dịch chứng khoán sau khi Quỹ được niêm yết theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Điều lệ Quỹ.

#### Thừa kế chứng chỉ Quỹ

- Việc thừa kế Chứng chỉ Quỹ phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ chỉ chấp nhận người thừa kế hợp pháp và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thừa kế hoặc người thừa kế.
- Công ty quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong sổ đăng ký nhà đầu tư sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

## 6.2. Thời hạn nắm giữ tối thiểu

Thành viên Ban đại diện Quỹ phải cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ Quỹ do mình sở hữu trong trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày chứng chỉ Quỹ TC REIT niêm yết và 50% số chứng chỉ Quỹ này trong thời gian 06 (sáu) tháng tiếp theo.

## 7. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

### 7.1. Thời điểm xác định giá trị tài sản ròng

- Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.
- Công ty quản lý Quỹ phải xây dựng sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ Quỹ tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ. Công ty quản lý Quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng giám sát, tổ chức có chức năng định giá bất động sản, không phải là tổ chức định giá độc lập để xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ bất động sản

### 7.2. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

- Phương pháp xác định NAV của Quỹ và NAV trên một chứng chỉ Quỹ sẽ được ghi rõ trong sổ tay định giá và sẽ tuân thủ pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất. Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và Ban đại diện Quỹ phê chuẩn. Những thay đổi trong sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xem xét trước khi đệ trình cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ thành lập hội đồng định giá để xác định giá hợp lý trong những trường hợp sổ tay định giá không quy định hoặc không xác định rõ ràng.
- Phương pháp xác định NAV của Quỹ được xây dựng dựa trên sổ tay định giá với chi tiết như sau:

#### A. Giá trị thị trường /Giá trị hợp lý của tài sản

| STT                                                                   | Loại tài sản                                                                                                                                                                          | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ</i> |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 1                                                                     | Tiền (VND)                                                                                                                                                                            | Số dư tiền mặt tại ngày trước Ngày định giá.                                                                                       |
| 2                                                                     | Ngoại tệ                                                                                                                                                                              | Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước Ngày định giá. |
| 3                                                                     | Tiền gửi kỳ hạn                                                                                                                                                                       | Giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày trước Ngày định giá.                                                  |
| 4                                                                     | Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu (có thời gian đáo hạn còn lại dưới ba tháng) và các công cụ thị trường tiền | Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.                                                                     |



| STT               | Loại tài sản                                                          | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | tệ chiết khấu                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Trái phiếu</i> |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5                 | Trái phiếu niêm yết                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá cộng lãi lũy kế;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 6                 | Trái phiếu không niêm yết                                             | <p>Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| <i>Cổ phiếu</i>   |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7                 | Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày (giá đóng cửa hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 8                 | Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày (giá cơ sở hoặc giá tham chiếu cho ngày giao dịch tiếp theo hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</li> </ul>                                                                                                                                          |

| STT | Loại tài sản                                                                      | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9   | Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10  | Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch. | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá trị trung bình dựa trên báo giá (giá trung bình của các giao dịch trong kỳ) của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá không phải là người có liên quan tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày định giá.</li> <li>– Trường hợp không có đủ báo giá của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá, là một trong các mức sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trung bình từ hai (02) tổ chức báo giá; hoặc</li> <li>+ Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến Ngày định giá; hoặc</li> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 11  | Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch      | <p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12  | Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản                           | <p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tám mươi phần trăm (80%) giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước Ngày định giá; hoặc</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| STT                                     | Loại tài sản                                                                | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                                             | – Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                |
| 13                                      | Cổ phần, phần vốn góp khác                                                  | Là một trong các mức giá sau:<br>– Giá trị sổ sách; hoặc<br>– Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc<br>– Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận. |
| <b>Chứng khoán phái sinh</b>            |                                                                             |                                                                                                                                                                          |
| 14                                      | Chứng khoán phái sinh niêm yết                                              | Giá đóng cửa tại ngày giao dịch trước gần nhất trước Ngày định giá.                                                                                                      |
| 15                                      | Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên | Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                  |
| <b>Bất động sản và các tài sản khác</b> |                                                                             |                                                                                                                                                                          |
| 16                                      | Bất động sản                                                                | Giá được xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.                                                                                                           |
| 17                                      | Các tài sản được phép đầu tư khác                                           | Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                  |

**Ghi chú:**

- *Lãi lũy kế là: khoản lãi tính từ thời điểm trả lãi gần nhất tới thời điểm trước Ngày định giá;*
- *Giá trị sổ sách (book value) của một cổ phiếu được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét;*
- *Tổ chức định giá được lựa chọn hệ thống báo giá trái phiếu (Reuters/Bloomberg/VNBF...) để tham khảo.*
- *Tại phần này, ngày được hiểu là ngày theo lịch.*

**B. Giá trị cam kết từ các hợp đồng phái sinh:**

- b1) Giá trị cam kết (global exposure) là giá trị quy đổi ra tiền mà Quỹ là bên có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng. Giá trị cam kết được xác định trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản cơ sở, rủi ro thanh toán, biến động thị trường và thời gian cần thiết để thanh lý vị thế.
- b2) Khi tính giá trị cam kết, Công ty quản lý Quỹ được áp dụng:
- Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh (trái chiều) đối với cùng một chứng khoán cơ sở, ví dụ vị thế mua quyền chọn mua chứng khoán XYZ làm giảm bớt (bù trừ) giá trị cam kết từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;
  - Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh và vị thế giao ngay của cùng một chứng khoán, ví dụ vị thế mua (nắm giữ) chứng khoán XYZ bù trừ (làm giảm bớt) giá trị cam kết phát

sinh từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;

- Các nguyên tắc khác theo thông lệ quốc tế, bảo đảm quản trị được rủi ro.

| STT | Loại tài sản                                                                       | Giá trị cam kết                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Quyền chọn cổ phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua)   | Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn <sup>1</sup> điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × khối lượng cổ phiếu trên mỗi hợp đồng × giá thị trường hiện tại của cổ phiếu × hệ số delta <sup>2</sup> |
| 2   | Quyền chọn trái phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua) | Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn <sup>3</sup> điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × mệnh giá × giá thị trường hiện tại của trái phiếu × hệ số delta                                         |
| 3   | Hợp đồng tương lai chỉ số                                                          | Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị tính trên một điểm chỉ số × mức chỉ số hiện tại                                                                                                         |
| 4   | Hợp đồng tương lai trái phiếu                                                      | Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị của hợp đồng tính theo mệnh giá (notional) × giá trị thị trường của trái phiếu rẻ nhất có thể chuyển giao                                               |
| 5   | Các hợp đồng khác                                                                  | Theo mô hình do Công ty quản lý Quỹ lựa chọn, thống nhất cùng Ngân hàng giám sát, và được Ban đại diện Quỹ chấp thuận                                                                                                   |

### 7.3 Nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá bất động sản

#### 7.3.1. Nguyên tắc

Số liệu cần thiết để tính toán phải thu nhập trên thị trường trong điều kiện bình thường, được lựa chọn, phân tích bảo đảm tính chính xác và có độ tin cậy cao

Trong trường hợp thu thập được đầy đủ thông tin, số liệu để áp dụng tất cả các phương pháp định giá, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp là chủ yếu;

Trong các trường hợp sau thì phải sử dụng tối thiểu là hai phương pháp để kiểm tra, so sánh, đối chiếu:

- Việc chuyển nhượng chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu nhập không có tính hệ thống, không mang tính đại diện cao;
- Giá chuyển nhượng biến động thất thường, không phản ánh cung cầu trong điều kiện bình thường;

#### 7.3.2. Quy trình

Định giá bất động sản (BDS) được thực hiện theo quy trình sau:

<sup>1</sup> Nếu quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

<sup>2</sup> Hệ số delta là đạo hàm bậc nhất của giá quyền chọn đối với giá chứng khoán cơ sở. Trong trường hợp đơn giản, hệ số delta có thể coi bằng 1. Trong các trường hợp quyền chọn phức tạp, hệ số delta do Công ty quản lý quỹ xác định sau khi đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

<sup>3</sup> Nếu Quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

### **Bước 1:** Xác định nhiệm vụ định giá BĐS.

- Thiết lập mục đích, nhiệm vụ của việc định giá;
- Nhận biết về BĐS cần định giá: đặc điểm cơ bản về các yếu tố pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của BĐS;
- Chọn cơ sở giá trị của định giá và phương pháp định giá BĐS;
- Xác định yêu cầu của Công ty quản lý Quỹ - người sử dụng kết quả định giá;
- Xác định giả thiết, điều kiện ảnh hưởng khi định giá BĐS: giả thiết, điều kiện bị hạn chế đối với những yêu cầu và mục đích định giá của công ty quản lý Quỹ, yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS; hạn chế về tính pháp lý, công năng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của nhân viên định giá theo hợp đồng định giá.
- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá;
- Xác định cơ sở giá trị của BĐS:

Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình BĐS cần định giá, cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường, phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành.

### **Bước 2:** Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin BĐS.

- a) *Khảo sát hiện trường, kèm theo ảnh chụp BĐS (toàn cảnh, chi tiết) ở các hướng khác nhau*
- Vị trí thực tế của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS.
  - Chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...
  - Đối với công trình xây dựng dở dang, phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.
- b) *Thu thập thông tin*
- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BĐS cần định giá và khu vực lân cận.
  - Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).
  - Thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán BĐS (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua các công ty kinh doanh BĐS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ BĐS, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của BĐS, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến BĐS. Nhân viên định giá phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

### **Bước 3:** Phân tích thông tin về BĐS.

- a) *Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường BĐS;*
- b) *Phân tích những đặc trưng của thị trường BĐS cần định giá.*
- Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường:
    - Đối với BĐS thương mại hoặc công nghiệp, bao gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về BĐS, hình

thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.

- Đối với BĐS là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.
- Xu hướng cung cầu trên thị trường BĐS.
  - Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những BĐS tương tự hiện có trên thị trường.
  - Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị BĐS đang định giá.
- c) *Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu BĐS.*
  - Xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một BĐS trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật... và mang lại giá trị cao nhất cho BĐS.
  - Định giá viên cần đánh giá cụ thể việc sử dụng BĐS trên các khía cạnh:
    - Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng BĐS, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai.
    - Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng BĐS: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của BĐS.
    - Sự hợp pháp của BĐS trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.
    - Tính khả thi về mặt tài chính: Phân tích việc sử dụng tiềm năng của BĐS trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của BĐS, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của BĐS.
    - Hiệu quả tối đa trong sử dụng BĐS: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép BĐS được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

#### **Bước 4:** Lựa chọn phương pháp định giá BĐS.

Việc lựa chọn phương pháp định giá một BĐS phải phù hợp với quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ/công ty đầu tư chứng khoán đồng thời phải phù hợp với đặc điểm, tính chất, công năng của bất động sản cần định giá. Mặt khác, việc lựa chọn phương pháp định giá BĐS còn phải tùy thuộc vào khả năng thu thập thông tin từ BĐS đó; cụ thể như sau:

- a) *Phương pháp so sánh trực tiếp:* thường được sử dụng để định giá BĐS trong các trường hợp: các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trống.
- b) *Phương pháp chi phí:* thường được sử dụng để định giá cho những mục đích sử dụng đặc biệt như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện... định giá BĐS cho mục đích bảo hiểm, thế chấp hoặc dùng để kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.
- c) *Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư):* thường được sử dụng định giá đối với những BĐS có khả năng tạo ra thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại đó, BĐS cho thuê mang lại thu nhập, BĐS đầu tư mang lại lợi nhuận.
- d) *Phương pháp thặng dư:* thường vận dụng để định giá của bất động sản phát triển.
- e) *Phương pháp lợi nhuận:* thường vận dụng để định giá của các bất động sản đặc biệt như khách sạn, rạp chiếu bóng và những tài sản khác mà việc so sánh với những tài sản tương tự sẽ gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

#### **Bước 5:** Xác định giá trị BĐS cần định giá.

Nhân viên định giá phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của BĐS cần định giá; cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong định giá



BDS được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của BDS và với mục đích định giá.

Nhân viên định giá phải nêu rõ trong báo cáo định giá phương pháp định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị BDS được định giá.

Đưa ra kết quả định giá theo từng phương pháp; nhận xét về kết quả định giá; những hạn chế về kết quả định giá; khuyến nghị chọn mức giá đã định (ước lượng giá trị thị trường, giá trị phi thị trường) của BDS.

**Bước 6:** Lập hồ sơ và chứng thư định giá. Nội dung cơ bản của Hồ sơ định giá bao gồm:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- Những thông tin về công ty quản lý Quỹ, Quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.
- Hợp đồng định giá ký kết giữa doanh nghiệp định giá và công ty quản lý Quỹ.
- Những phân tích, đánh giá của nhân viên định giá về những vấn đề định giá liên quan.
- Những ý kiến trưng cầu về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến tài sản cần định giá (nếu có).
- Báo cáo kết quả định giá tài sản và phụ lục kèm theo báo cáo.
- Chứng thư định giá.
- Biên bản thanh lý hợp đồng định giá giữa doanh nghiệp, tổ chức định giá và công ty quản lý Quỹ

Hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức định giá có các chi nhánh, hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi ban hành chứng thư định giá.

### 7.3.3. Phương pháp

#### ❖ Phương pháp so sánh trực tiếp:

Là phương pháp xác định giá trên cơ sở các mức giá bất động sản thực tế đã chuyển nhượng của bất động sản tương tự trên thị trường trong điều kiện bình thường theo quy định của pháp luật đất đai.

Thường được sử dụng để định giá Bất động sản trong các trường hợp: các bất động sản có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trồng.

#### a) *Khảo sát, tổng hợp đầy đủ thông tin về tối thiểu từ 3-5 bất động sản theo nguyên tắc:*

Bất động sản sử dụng để so sánh (bất động sản tham chiếu) phải tương đồng, và phù hợp về vị trí, hiện trạng sử dụng, kết cấu hạ tầng, môi trường, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng...

Bất động sản tham chiếu phải đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường (là kết quả các giao dịch trực tiếp, đấu giá, giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản...) trong khoảng thời gian gần nhất, tối đa không quá thời hạn một năm tính tới thời điểm định giá;

Thông tin về bất động sản tham chiếu phải đầy đủ, bao gồm: (i) vị trí, hiện trạng sử dụng như loại đất, quy mô diện tích và kích thước các cạnh, địa hình, diện tích đất và/hoặc diện tích có thể xây dựng/cho thuê, tài sản trên đất, mục đích sử dụng hiện tại, mục đích sử dụng trong quy hoạch (nếu có); (ii) Điều kiện về kết cấu hạ tầng; (iii) Môi trường (môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, tiếng ồn...; môi trường xã hội như trật tự, an ninh, trình độ dân trí); (iv) Các đặc điểm về pháp lý (quy hoạch sử dụng đất, quy

- hoạch xây dựng, chi tiết dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng, mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật); (v) Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch hoặc đấu giá; mức giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá; thời gian và điều kiện giao dịch, chuyển nhượng; giá trị của đất, Giá trị của nhà ở và công trình xây dựng trên đất; tên của người bán và người mua; rà soát các điều khoản hợp đồng, giá giao dịch và bản chất của giao dịch và các điều khoản đó.
- b) *Tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau, khác nhau giữa các bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá.*
- c) *Xác định giá trị của bất động sản định giá (giá trị ước tính) có xét tới các yếu tố khác biệt với bất động sản tham chiếu theo công thức:*

$$\text{Giá trị ước tính} = \text{Giá tham chiếu} \pm \text{Mức điều chỉnh}$$

- Trong đó, mức tiền điều chỉnh phụ thuộc vào các yếu tố khác biệt như vị trí, kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, môi trường... Trường hợp, giá bất động sản có nhiều biến động, thì phải điều chỉnh giá tham chiếu trên cơ sở các thông tin thống kê giá đất theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC của Bộ Tài Nguyên Môi trường - Bộ Tài chính ngày 08/01/2010 về Hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc số liệu của cơ quan thống kê và thông lệ quốc tế.
- d) *Giá trị của bất động sản được xác định bằng giá trị trung bình của các mức ước tính xác định theo quy định tại điểm c.*

#### ❖ **Phương pháp thu nhập:**

Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại bất động sản xác định được các khoản thu nhập mang lại từ bất động sản

*Phương pháp đầu tư:*

- a) Từ dữ liệu đã được kiểm toán trong 3 năm gần nhất, xác định thu nhập thuần túy bình quân hàng năm trên cơ sở tổng thu nhập bình quân hàng năm (kể cả các thu nhập không liên quan tới bất động sản, như giá trị vô hình) và tổng chi phí bình quân hàng năm từ các hoạt động khai thác, vận hành bất động sản cần định giá. Chi phí hàng năm bao gồm thuế, chi phí đầu tư cải tạo, nâng cấp chi phí dịch vụ, sản xuất và không bao gồm các khoản trích khấu hao cơ bản của các tài sản trên đất. Trường hợp không có dữ liệu trong ba năm thì sử dụng dữ liệu trong năm gần nhất. Việc tính tổng thu nhập, tổng chi phí phải tính theo mặt bằng giá trị tại thời điểm định giá bằng cách áp dụng đơn giá về hàng hóa, vật tư, dịch vụ, nhân công tại thời điểm định giá đối với khối lượng về chi phí theo khoản mục và giá trị dịch vụ cung ứng trong các năm theo giá thị trường.

Trường hợp là bất động sản đang cho thuê, cần lập bảng chi tiết về việc thuê tài sản hiện tại bao gồm: tên của người thuê, quan hệ của người thuê với công ty quản lý Quỹ/ngân hàng giám sát hay người có liên quan, các điều kiện, giá thuê và phí dịch vụ.

- b) Giá trị ước tính của bất động sản được xác định bằng thương số giữa thu nhập thuần túy hàng năm và lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng.

*Phương pháp chiết khấu dòng tiền:*

- a) Tổng hợp dòng tiền (thu nhập ròng) dự kiến thu được, chiết khấu về thời điểm hiện tại;

b) Giải thích về lý do lựa chọn tỷ lệ chiết khấu.

❖ **Phương pháp chiết trừ:**

Là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất). Phương pháp chiết trừ được áp dụng trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu nhập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

- a) Tổng hợp thông tin về 3-5 bất động sản tham chiếu, bao gồm đất và tài sản trên đất, đã chuyển nhượng thành công, có đặc điểm tương đồng với bất động sản cần định giá (vị trí, hiện trạng, điều kiện kết cấu hạn tầng, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng, giá, ...). Thông tin về các bất động sản tham chiếu phải trong vòng một năm, tính tới thời điểm định giá;
- b) Xác định giá trị hiện tại của các tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất theo công thức:

$$\text{Giá trị hiện tại} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá} - \text{Giá trị hao mòn}$$

Giá trị xây dựng mới được tính bằng chi phí thay thế để đầu tư xây dựng các tài sản mới có công dụng tương đương với tài sản hiện có trên đất hoặc chi phí tái tạo (tức là, đầu tư xây dựng các tài sản giống y hệt) các tài sản trên đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và mức lãi hợp lý cho người đầu tư xây dựng;

Giá trị hao mòn bao gồm hao mòn hữu hình, hao mòn vô hình (hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác, sử dụng; hao mòn do lạc hậu chức năng và do tác động của yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của các tài sản trên đất thực hiện theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và những tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, và theo thông lệ quốc tế.

- c) Giá trị của thửa đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất} = \text{Giá tham chiếu} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản trên đất}$$

- d) Căn cứ vào các yếu tố khác biệt giữa bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá để xác định giá trị thửa đất cần định giá.

❖ **Phương pháp thặng dư:**

Là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản. Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

- a) Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của khu đất dựa vào đặc điểm, quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định kế hoạch, quy hoạch đã được phê duyệt cùng với chi tiết của dự án phát triển (nếu có).

- b) Ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản, bao gồm tổng giá trị nhà cửa, căn hộ, ... dự kiến sẽ bán khi hoàn thành dự án. Việc ước tính tổng giá trị phát triển thực hiện trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc... tại những dự án đã hoàn thành có nhiều đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư.
- c) Ước tính tổng chi phí phát triển, bao gồm tất cả các khoản chi phí mà nhà đầu tư bỏ ra để xây dựng kết cấu hạ tầng (đường xá, hệ thống cấp, thoát nước, điện, ...); tạo cảnh quan môi trường, xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt; chi phí quản cáo, bán hàng, chi phí quản lý chung, lợi nhuận và rủi ro của nhà đầu tư. Việc ước tính tổng chi phí phát triển phải được xác định trên số lượng và giá trị các hợp đồng thầu xây dựng đã ký, cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư, những định mức theo quy định của pháp luật hoặc theo thông lệ quốc tế. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, thì phải chiết khấu các khoản doanh thu và chi phí về thời điểm hiện tại theo tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay của ngân hàng để thực hiện dự án.

Giá trị ước tính của thửa đất = Tổng giá trị phát triển – Tổng chi phí phát triển

## **8. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ**

Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:

- Tiền thuê từ bất động sản
- Lãi/lỗ từ việc thanh lý, bán bất động sản
- Lợi nhuận từ chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi đầu tư chứng khoán ...)
- Các doanh thu khác (phí, lãi tiền gửi ...) theo quy định của pháp luật

Phân chia lợi nhuận của Quỹ

- Quỹ dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Lợi tức có thể được chia dưới dạng tiền mặt hoặc chứng chỉ Quỹ.
- Phương án phân chia được Đại hội Nhà đầu tư gần nhất thông qua.
- Các nguyên tắc phân chia lợi tức Quỹ được quy định chi tiết tại khoản 53.3 điều 53 của Điều lệ Quỹ.
- Do các quy định về thuế áp dụng cho từng cá nhân cụ thể, từng Nhà Đầu Tư nên tham khảo ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn thuế chuyên nghiệp của mình đối với các nghĩa vụ thuế cụ thể và những vấn đề về tài chính của việc đầu tư vào Quỹ.

## **9. Chế độ báo cáo**

Năm tài chính là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được UBCKNN cấp giấy chứng nhận lập Quỹ/giấy phép thành lập và hoạt động cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.

### **9.1 Chế độ kế toán**

Quỹ sẽ áp dụng chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định khác liên quan tới công tác kế toán cho Quỹ do các cơ quan có thẩm quyền quy định.

### **9.2 Báo cáo tài chính**

- a) Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm duy trì sổ sách kế toán và chuẩn bị báo cáo tài chính cho Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có thể ủy quyền cho một nhà cung cấp dịch vụ để thực hiện công việc này. Mọi sổ sách kế toán và báo cáo tài chính của Quỹ sẽ được lưu tại văn phòng của Công ty quản lý Quỹ hoặc của nhà cung cấp dịch vụ mà Công ty quản lý Quỹ ủy quyền. Ban đại diện Quỹ có quyền kiểm tra bất kỳ báo cáo, sổ sách kế toán, hoặc tài liệu nào của Quỹ.

- b) Báo cáo tài chính trình bày trước Đại hội nhà đầu tư sẽ do Ban giám đốc Công ty quản lý Quỹ ký và Chủ tịch Ban đại diện Quỹ thay mặt cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt. Các báo cáo của Công ty kiểm toán và của Ban đại diện Quỹ, nếu có, sẽ được đính kèm cùng các báo cáo tài chính. Các báo cáo này sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và bất cứ nhà đầu tư nào cũng có thể xem các báo cáo đó.
- c) Tất cả các báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán cùng với báo cáo kiểm toán độc lập bao gồm mọi tài liệu buộc phải đính kèm khác theo yêu cầu của pháp luật sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và công bố công khai trên website của Công ty quản lý Quỹ để nhà đầu tư có thể tham khảo.

### **9.3 Báo cáo khác**

Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ các quy định của UBCKNN về chế độ báo cáo và Công bố thông tin liên quan đến các hoạt động của Quỹ

## **10. Địa chỉ liên lạc giải đáp thắc mắc cho các nhà đầu tư**

Để biết thêm thông tin chung, xin liên hệ:

**Công Ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TechcomCapital)**

Tầng 10, Techcombank Tower 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 4 39446368      Fax: (+84) 4 39446583

Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

Với các câu hỏi về sản phẩm và dịch vụ, xin liên hệ:

Phụ trách Quan hệ Khách hàng: Lê Hoàng My

Email: [mylh@techcombank.com.vn](mailto:mylh@techcombank.com.vn)

Điện thoại: +84 835 287 979 – ext. 8408

## **V. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN**

### **1. Thông tin về công ty quản lý Quỹ**

#### **1.1. Thông tin chung về Công ty Quản lý Quỹ:**

- Tên bằng tiếng Việt: Công ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương
- Tên bằng tiếng Anh: Techcom Capital Limited Company
- Tên viết tắt: Techcom Capital (TCC)
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 (bốn mươi tỷ) đồng chẵn
- Giấy phép thành lập: số 40/UBCK-GP do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 26/03/2013. *(Phụ lục số 4)*
- Trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (+84) 4 39446368 Fax: (+84) 4 39446583

#### **1.1.1 Các thành viên góp vốn của TCC**

Công ty quản lý Quỹ thuộc sở hữu 100% của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Techcombank

Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100230800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần thứ 45 ngày 26/07/2013, đăng ký cấp lại mã số doanh nghiệp lần 1 ngày 03/07/2012 từ ĐKKD số 055697 do Trọng tài kinh tế Nhà nước cấp ngày 07/09/1993.

#### **1.1.2 Hội đồng thành viên TCC**

##### **❖ Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng thành viên CMND: 023762401**

Ông Hùng Anh có kinh nghiệm quản lý sâu rộng trong lĩnh vực ngân hàng. Ông tham gia ban điều hành của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) từ năm 2004 và nắm giữ nhiều vị trí khác nhau trong Hội Đồng Quản Trị. Ông được bầu làm Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam kể từ tháng 5 năm 2008.

Ông Hùng Anh hiện cũng là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan, một trong những tập đoàn lớn nhất Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực sản phẩm tiêu dùng, dịch vụ tài chính và khai thác khoáng sản.

Ông Hùng Anh có bằng Kỹ sư điện tử tại Liên bang Nga.

##### **❖ Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thành viên Hội đồng thành viên CMND: 001176006391**

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, chuyên về các sản phẩm đầu tư và thị trường toàn cầu. Bên cạnh là thành viên Hội đồng thành viên Công ty quản lý Quỹ Ngân hàng Kỹ Thương, bà Nguyễn Thị Thu Hiền hiện cũng là Giám đốc Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương.

Trước khi gia nhập Techcombank, bà là Trợ lý Phó Chủ tịch Citibank Việt Nam, chuyên gia mảng thị trường nợ và các sản phẩm Nguồn vốn. Năm 2006, bà từng làm việc trong chương trình TIGER cho các quốc gia Châu Á thuộc bộ phận Thị trường nợ và Cấu trúc của Citibank Singapore.

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền có bằng Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng tại Úc theo chương trình học bổng của chính phủ Úc.



❖ **Ông Đặng Lưu Dũng – Thành viên Hội đồng Thành viên**  
**CMND: 011813924**

Ông Dũng có trên 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, dự án tài chính, tái cơ cấu cấu trúc tài chính doanh nghiệp, đầu tư, mua bán sáp nhập, thị trường vốn, ngân hàng và quản lý Quỹ. Trước khi gia nhập Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) vào năm 2012, ông Dũng có 5 năm kinh nghiệm làm việc tại FPT, nơi ông là một trong những người sáng lập Công ty quản lý Quỹ FPT Capital và giữ chức vụ Giám đốc đầu tư rồi Tổng Giám đốc. Đáng chú ý trong khoảng thời gian này, ông đóng vai trò quan trọng trong việc thiết lập Quỹ liên doanh Vietnam Japan Fund (với tổng tài sản 100 triệu USD) giữa FPT và SBI Holdings, sau đó ông cũng là một trong các thành viên của ban đại diện Quỹ.

Trước khi làm việc tại FPT, ông Dũng đã có nhiều năm công tác tại Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty luật quốc tế Freshfields Bruckhaus Deringer và Ngân Hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank). Trong năm 2006, ông giữ vai trò chỉ đạo trong việc đàm phán mua lại 20% cổ phần GP Bank của Tập đoàn Dầu Khí Quốc Gia Việt Nam.

Ông Dũng tốt nghiệp cử nhân loại ưu chuyên ngành Luật quốc tế tại Đại học Luật Hà Nội và có bằng Thạc sĩ Luật quốc tế và Kinh doanh tại Đại học Kyushu Nhật Bản.

**1.1.3 Ban điều hành TCC**

❖ **Ông Đặng Lưu Dũng – Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương**  
**CMND: 011813924**

Ông Dũng có trên 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, dự án tài chính, tái cơ cấu cấu trúc tài chính doanh nghiệp, đầu tư, mua bán sáp nhập, thị trường vốn, ngân hàng và quản lý Quỹ. Trước khi gia nhập Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) vào năm 2012, ông Dũng có 5 năm kinh nghiệm làm việc tại FPT, nơi ông là một trong những người sáng lập Công ty quản lý Quỹ FPT Capital và giữ chức vụ Giám đốc đầu tư rồi Tổng Giám đốc. Đáng chú ý trong khoảng thời gian này, ông đóng vai trò quan trọng trong việc thiết lập Quỹ liên doanh Vietnam Japan Fund (với tổng tài sản 100 triệu USD) giữa FPT và SBI Holdings, sau đó ông cũng là một trong các thành viên của ban đại diện Quỹ.

Trước khi làm việc tại FPT, ông Dũng đã có nhiều năm công tác tại Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty luật quốc tế Freshfields Bruckhaus Deringer và Ngân Hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank). Trong năm 2006, ông giữ vai trò chỉ đạo trong việc đàm phán mua lại 20% cổ phần GP Bank của Tập đoàn Dầu Khí Quốc Gia Việt Nam.

**1.1.4 Hội đồng cổ vấn/Hội đồng đầu tư**

TCC hiện không duy trì Hội đồng cổ vấn/Hội đồng đầu tư thường xuyên do nhân sự bao gồm thành viên Hội đồng thành viên và ban điều hành của TCC đều là các nhân sự có kinh nghiệm, uy tín lâu năm trong lĩnh vực bất động sản, chứng khoán và luật.

**1.1.5 Người hành nghề quản lý tài sản trực tiếp quản lý quỹ**

Do đặc thù quỹ đầu tư bất động sản nên TCC chỉ định 2 người điều hành quỹ thuộc mảng chứng khoán và 2 người điều hành quỹ thuộc mảng bất động sản.

❖ **Quản lý mảng chứng khoán**

|                                                                |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ông Phí Tuấn Thành, Ths</b><br><b>CMND số: 034081002568</b> | - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – ĐH Tổng hợp bang Washington, Hoa Kỳ và Đại học Kinh tế Quốc dân<br>- Cao học Quản trị Kinh doanh |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 00135/QLQ ngày 15/04/2009</li> <li>- Ông Thành đã có hơn 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, với 2 năm làm việc tại ngân hàng VID Public và 3 năm làm phó trưởng phòng phân tích của CTCP Chứng khoán Sài Gòn SSI.</li> <li>- Ông hiện đảm nhiệm vị trí Giám đốc Phân tích đầu tư – Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương từ năm 2010 cho tới nay.</li> </ul>                                                                                      |
| <b>Bà Nguyễn Thị Trà My, CFA</b><br><b>CMND số: 030185000607</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thạc sĩ Phân tích tài chính, Đại học Latrobe, Melbourne, Australia</li> <li>- Chứng chỉ CFA</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 001208/QLQ ngày 04/02/2015</li> <li>- Bà My có 9 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực chứng khoán và quản lý Quỹ với 2 năm công tác tại CTCP Chứng khoán Thiên Việt và 4 năm làm việc tại Công ty Quản lý Quỹ Bảo Việt.</li> <li>- Từ năm 2015 tới nay bà đảm nhiệm vị trí Trưởng nhóm Phát triển sản phẩm Công ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương</li> </ul> |

#### ❖ Quản lý mảng bất động sản

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ông Phạm Tùng Lâm</b><br><b>CMND số: 142350159</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân kinh tế, Đại học Đà Nẵng</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hải Dương cấp</li> <li>- Chuyên viên cao cấp – Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương.</li> <li>- Ông Lâm đã có 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản với 2 năm làm việc tại CTCP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận A+ và 2 năm làm việc tại Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc trước khi gia nhập TCC.</li> <li>- Ông hiện là chuyên viên cao cấp tại Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương</li> </ul> |
| <b>Ông Nguyễn Đức Thiện</b><br><b>CMND số: 164108045</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân Quản lý Kinh doanh – ĐH Kinh doanh &amp; Công nghệ Hà Nội</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam.</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hà Nội cấp</li> <li>- Ông Thiện đã có hơn 10 năm kinh nghiệm làm</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | việc trong đó có hơn 6 năm kinh nghiệm phụ trách thẩm định giá tài sản tại các công ty như Công ty Tài chính Cổ phần Handico, CTCP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận A+, Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc.<br>- Ông hiện là chuyên viên cao cấp tại Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2. Thông tin về tình hình hoạt động của Công ty quản lý Quỹ

### 1.2.1 Tổng hợp tình hình hoạt động và tài chính của công ty Quản lý Quỹ

Được thành lập từ năm 2008, Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương ("Techcom Capital") là công ty sở hữu bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") - một trong những ngân hàng thương mại hàng đầu tại Việt Nam. Mục tiêu của Techcom Capital là cung cấp các dịch vụ quản lý Quỹ đầu tư, quản lý danh mục đầu tư ủy thác và tư vấn đầu tư chứng khoán hàng đầu.

Techcom Capital thừa hưởng nền tảng tài chính hùng mạnh và mối quan hệ sâu rộng với các đối tác trong và ngoài nước của Techcombank với mạng lưới gần 300 chi nhánh, phòng giao dịch trên 44 tỉnh và thành phố trong cả nước. Techcombank hiện phục vụ trên 2 triệu khách hàng cá nhân và gần 60.000 khách hàng doanh nghiệp.

Techcom Capital cung cấp các dịch vụ quản lý đầu tư hoàn chỉnh với chất lượng tốt, dựa trên năng lực của đội ngũ nhân lực nhiều kinh nghiệm đã từng làm việc tại các tổ chức hàng đầu trong nước và quốc tế.

Trong 3 năm gần đây TCC luôn hoạt động kinh doanh có lãi và đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của Pháp luật. Tổng giá trị tài sản 2 quỹ mở mà TCC hiện đang quản lý là hơn 139 tỷ (chốt tại ngày 18/07/2016).

### 1.2.2 Các Quỹ mà công ty đang quản lý

| Tên Quỹ                       | Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ | Loại hình Quỹ |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Quỹ đầu tư cổ phiếu Techcom   | Số 18/GCN-UBCK ngày 8/9/2015          | Quỹ mở        |
| Quỹ đầu tư trái phiếu Techcom | Số 19/GCN-UBCK ngày 8/9/2015          | Quỹ mở        |

## 1.3. Thông tin về ngân hàng giám sát

|                        |                                                                                                                                                                        |                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Tên ngân hàng          | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành                                                                                                      |                     |
| Giấy phép hoạt động    | Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 10 ngày 20/5/2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. |                     |
| GCNĐK hoạt động lưu ký | Giấy phép hoạt động lưu ký chứng khoán số: 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp                                                                                 |                     |
| Trụ sở chính           | 74 Thợ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội                                                                                                                                        |                     |
| Điện thoại             | +84.43.9362086                                                                                                                                                         | Fax: +84.43.9411847 |

Người đại diện Bà Lê Mỹ Linh Chức vụ: Phó giám đốc  
theo Giấy ủy quyền số 178/QĐ-HĐQT ngày 02/05/2012 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Danh sách nhân viên được phân công giám sát, lưu ký tài sản cho Quỹ Bất động sản dự kiến thành lập

| TT | Họ và tên           | Chức vụ            | Văn bằng                                                                         | Chứng chỉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kinh nghiệm                                                                                                                    |
|----|---------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Nguyễn Thị Ngân Anh | Chuyên viên lưu ký | - Cử nhân kinh tế - Học viện Ngân hàng<br>- Thạc Sĩ kinh tế - Học viện Ngân hàng | - Cơ bản về chứng khoán và thị trường chứng khoán<br>- Luật áp dụng trong ngành chứng khoán<br>- Môi giới chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán<br>- Phân tích và đầu tư chứng khoán<br>- Chứng chỉ hành nghề môi giới chứng khoán<br>- Chứng chỉ kế toán trưởng<br>- Chứng chỉ định giá bất động sản | 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng, tài chính.                                                                        |
| 2  | Vũ Minh Hồng        | Chuyên viên lưu ký | - Cử nhân TCNH – Đại học Ngoại Thương                                            | - Cơ bản về CK&TTCK<br>- Luật áp dụng trong lĩnh vực CK<br>- Chứng chỉ Kế toán trưởng<br>- Chứng chỉ định giá BĐS                                                                                                                                                                                        | 03 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng, tài chính, đầu tư; 02 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng lưu ký và giám sát |

Hợp đồng giám sát giữa công ty quản lý Quỹ và ngân hàng giám sát được đính kèm ở Phụ lục số 5.

#### 1.4. Thông tin về công ty kiểm toán

Công ty kiểm toán được lựa chọn phải được thành lập và hoạt động phù hợp với quy định của Pháp luật và không được là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát. Năm đầu tiên, công ty kiểm toán của Quỹ sẽ được Công ty quản lý Quỹ đề cử để Đại hội nhà đầu tư thông qua. Các năm sau đó, Đại hội nhà đầu tư ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán. Công ty quản lý Quỹ sẽ đề xuất với Ban đại diện Quỹ ít nhất 02 (hai) công ty kiểm toán để lựa chọn cho Quỹ.

Quỹ không có công ty tư vấn luật. Khi phát sinh các sự kiện cần ý kiến tư vấn luật chuyên nghiệp, Ban đại diện Quỹ/TCC sẽ đại diện cho Quỹ để thuê các đơn vị tư vấn đủ năng lực.

#### 1.5. Thông tin về tổ chức định giá độc lập

**Tên tổ chức:** Công ty cổ phần thẩm định giá Hoa Mặt Trời (SFVC)

Giấy phép hoạt động: Giấy phép kinh doanh số 0313476799 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2015, thay đổi lần 1 ngày 10/12/2015

Trụ sở chính: Tầng 14, số 9-11 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Điện thoại: (08) 39116868

### ***Sơ lược lịch sử phát triển:***

Tiền thân của SFVC vốn là mảng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định Giá Sao Mộc (Sao Mộc), một công ty chuyên về tư vấn và thẩm định giá bất động sản đã có 3 năm kinh nghiệm trong hoạt động thẩm định giá. Từ tháng 3/2014 đến thời điểm SFVC được tách ra, Sao Mộc đã thẩm định giá gần 20.000 tài sản là Bất động sản với tổng giá trị định giá trên 52.000 tỷ đồng, và hơn 2000 tài sản là động sản với tổng giá trị tài sản hơn 2000 tỷ đồng.

Những dự án lớn mà Công ty Sao Mộc đã thực hiện trong năm 2014 như:

- (i) Dự án Masteri Thảo Điền, TP. Hồ Chí Minh;
- (ii) Dự án Time City, Hà Nội;
- (iii) Dự án VINHOMES ở Hà Nội;
- (iv) Khu Công nghiệp Đà Tư tại Gia Lâm, Hà Nội;
- (v) Nhà máy thép Shengli tại Thái Bình;
- (vi) Công ty Phong Phú ITG Đà Nẵng; v.v...

Hiện nay, toàn bộ mảng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá bất động sản, đặc biệt là định giá các bất động sản có giá trị trên 50 tỷ đồng đã được Sao Mộc tách ra hoạt động độc lập tại SFVC trên cơ sở kế thừa toàn bộ nhân sự (kể cả các thẩm định viên) và hạ tầng của Sao Mộc.

Với mục tiêu hướng đến trở thành doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, đảm bảo cung cấp dịch vụ cho khách hàng ở mọi cấp độ, mạng lưới hoạt động hiện nay của Hoa Mặt Trời bao gồm (01) Hội Sở tại Miền Nam, chi nhánh miền Bắc (Hà Nội) 37 địa điểm kinh doanh đặt tại các Quận/Huyện và các tỉnh trải dài từ Bắc đến Nam. Đội ngũ Thẩm định viên của Công ty là 15 người và đội ngũ nhân sự thuộc Hoa Mặt Trời trên cả nước là 150 người.

### **Các sản phẩm và dịch vụ cung cấp:**

Hoa Mặt Trời có thể tiến hành thẩm định giá tài sản phục vụ cho các mục đích sau:

- Mua bán, chuyển nhượng
- Thế chấp
- Báo cáo tài chính
- Các hoạt động liên quan đến thuế
- Nộp tiền sử dụng đất
- Bồi thường giải phóng mặt bằng
- Thẩm định giá trị doanh nghiệp
- Đấu giá

Thêm vào đó, Công ty cũng hỗ trợ tư vấn cho khách hàng trong các lĩnh vực sau:

- Tổng quan về thị trường và các lĩnh vực thị trường
- Định giá bất động sản
- Xác định giá trị tương lai cho các Bất động sản sau khi được hoàn thành
- Đưa ra các yêu cầu và lập kế hoạch cho các giao dịch mua bán, chuyển nhượng
- Phương pháp khai thác bất động sản hiệu quả và tối ưu nhất

### **Một số hợp đồng định giá tiêu biểu của Hoa Mặt Trời trong năm 2015:**

- Dự án Khu nhà ở cao tầng Tân Kiểng tại Phường Tân Kiểng, Tp. Hồ Chí Minh (1.200 tỷ đồng);

- Dự án Khu biệt thự và liên kế cao cấp tại Khu đô thị mới Nam An (2.800 tỷ đồng);
- Lô đất 986 ha thuộc dự án Thung lung Đại dương (Delta Valley) tại Bình Thuận (2.600 tỷ đồng), v.v...

## 1.6. Thông tin về tổ chức được ủy quyền quản lý bất động sản

### Tên tổ chức được ủy quyền: CTCP Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy

Giấy phép hoạt động: Giấy phép kinh doanh số 0105902887 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/05/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10/06/2016

Trụ sở chính: Tầng 7, Tòa nhà CDC, số 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 04 39446368 Fax : 0439290445

Email: [mrc.hn@mercuryservices.com.vn](mailto:mrc.hn@mercuryservices.com.vn)

Website: [www.mercuryservices.com.vn](http://www.mercuryservices.com.vn)

### Sản phẩm và Dịch vụ cung cấp

Sao Thủy hướng tới mục tiêu cung cấp mọi dịch vụ, giải pháp khách hàng cần một cách chuyên nghiệp, hiệu quả với chất lượng cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng. *Các dịch vụ mà Sao Thủy đảm nhận:*

- ❖ Quản lý xây dựng cơ bản, phát triển mạng lưới:
  - Đàm phán, ký kết hợp đồng thuê địa điểm;
  - Kết hợp với khách hàng tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu;
  - Khảo sát, thiết kế, lập dự toán trong việc xây mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt trang thiết bị cho địa điểm kinh doanh;
  - Giám sát thi công, quản lý nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao và quyết toán công trình.
  - Tìm kiếm địa điểm kinh doanh phù hợp với yêu cầu của khách hàng;
- ❖ Quản lý xe ô tô chở tiền chuyên dụng và chở cán bộ:
  - Cung cấp lái xe, điều động xe và thực hiện vận chuyển phục vụ nhu cầu của khách hàng;
  - Bảo quản, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế phụ tùng, thiết bị của các xe ô tô;
  - Thực hiện các công việc liên quan tới bảo hiểm ô tô;
  - Lập bảng phân bổ chi phí cho các đơn vị.
- ❖ Quản lý và khai thác các địa điểm kinh doanh:
  - Quản lý hợp đồng thuê địa điểm;
  - Cho thuê các địa điểm không sử dụng hết công suất;
  - Cung cấp dịch vụ vệ sinh;
  - Cung cấp dịch vụ duy tu, bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa các hỏng hóc tại các địa điểm kinh doanh của khách hàng;
  - Chăm điểm các địa điểm kinh doanh dựa trên thang điểm quy định của khách hàng.
- ❖ Dịch vụ quản lý tòa nhà, xử lý sự cố tại các địa điểm kinh doanh của khách hàng :
  - Quản lý vận hành các tòa nhà 191 Bà Triệu, Lim Tower, Cần thơ, Đào Duy Từ...
  - Cung cấp dịch vụ bảo vệ, xử lý sự cố các tòa nhà, CN/PGD của Techcombank
- ❖ Các dịch vụ khác:
  - Cung cấp dịch vụ đặt vé máy bay, phòng khách sạn, ô tô đưa đón sân bay, dịch vụ check-in VIP;
  - Cung cấp dịch vụ chuyển nơi ở trọn gói cho các chuyên gia nước ngoài: làm visa, thuê nhà, tìm trường cho trẻ em, khám chữa bệnh cho gia đình, vận chuyển đồ đạc...
  - Quản lý các căn hộ tại Time city của Techcombank để làm nhà công vụ bố trí cho các



CBNV của Techcombank đi công tác

- ❖ Cung cấp dịch vụ quản lý và phát triển các dự án Bất động sản của Techcombank

**Quy mô nhân sự**

| TT               | Đơn vị                        | Số lượng nhân sự |
|------------------|-------------------------------|------------------|
| 1.               | Trụ sở chính                  | 171              |
| 2.               | Văn phòng đại diện Miền trung | 19               |
| 3.               | Chi nhánh Miền Nam            | 106              |
| <b>Tổng cộng</b> |                               | <b>296</b>       |

**Kinh nghiệm của tổ chức quản lý bất động sản trong việc quản lý, vận hành và khai thác bất động sản:**

*Các tòa nhà lớn Công ty Sao Thủy đang quản lý bao gồm:*

- Tòa nhà Techcombank – 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội: Tọa lạc tại vị trí trung tâm thủ đô Hà Nội, đây là một tổ hợp cao ốc với sức chứa hơn 2000 người. Tòa tháp B hiện đang được sử dụng làm Hội sở chính của Ngân hàng Techcombank. Công ty Sao Thủy đang đảm nhiệm vai trò là Công ty quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và cung cấp tất cả các dịch vụ để đảm bảo tòa nhà hoạt động vận hành an toàn, hiệu quả, liên tục.
- Tòa nhà Lim Tower tọa lạc tại vị trí trung tâm quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số 9-11 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tòa nhà Techcombank Cần Thơ tại địa chỉ số 45A-47 đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.
- Tòa nhà Techcombank Đào Duy Từ tọa lạc tại số 15 Đào Duy Từ, Hoàn Kiếm, Hà Nội;
- Tòa nhà Techcombank Huế tại số 24 Lý Thường Kiệt, thành phố Thừa Thiên Huế;
- Tòa nhà Techcombank Đà Nẵng tại số 244-248 Nguyễn Văn Linh, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng.

Sao Thủy hiện cũng đang quản lý hơn 700 hợp đồng thuê địa điểm đặt chi nhánh và cây ATM của Techcombank trên toàn quốc.

## **VI. NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ**

### **1. Các thông tin chung về niêm yết chứng chỉ Quỹ**

- Tên chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Loại chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng
- Tổng số chứng khoán niêm yết: 5.000.000 (năm triệu) chứng chỉ Quỹ
- Phương pháp tính giá: Dựa trên mệnh giá cộng thêm phí phát hành chứng chỉ Quỹ TC REIT lần đầu. Theo quy định tại Điều lệ Quỹ, phí phát hành chứng chỉ Quỹ TC REIT lần đầu là 0 đồng.
- Giá niêm yết dự kiến: 10.000 đồng/chứng chỉ Quỹ
- Danh mục đầu tư: hiện tại chúng tôi đang tạm thời giải ngân vào cổ phiếu của công ty bất động sản để đáp ứng quy định của pháp luật về cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ. Trong thời

gian tới sau khi tìm được những bất động sản phù hợp với chiến lược đầu tư chúng tôi sẽ thực hiện giải ngân vào bất động sản.

**2. Giấy uỷ quyền của ban đại diện Quỹ cho Công ty quản lý Quỹ về việc tiến hành các thủ tục niêm yết**

Việc niêm yết chứng chỉ Quỹ trên Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM đã được quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 4.2 Điều lệ Quỹ.

Biên bản và Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư lần đầu được đính kèm với Bản cáo bạch này tại Phụ lục số 6.

**3. Số lượng chứng chỉ Quỹ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật**

❖ Hạn chế chuyển nhượng đối thành viên ban đại diện quỹ:

Theo quy định về điều kiện niêm yết chứng chỉ quỹ đại chúng tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP:

*“...Thành viên Ban đại diện quỹ đầu tư chứng khoán hoặc thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (nếu có) của công ty đầu tư chứng khoán cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ quỹ hoặc cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và tối thiểu 50% số chứng chỉ quỹ hoặc cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo”;*

Tổng số lượng chứng chỉ Quỹ của Ban đại diện Quỹ đầu tư TC REIT bị hạn chế chuyển nhượng là 200 (Hai trăm) chứng chỉ quỹ. Theo đó, các thành viên Ban đại diện Quỹ cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ Quỹ do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số chứng chỉ Quỹ trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

❖ Hạn chế chuyển nhượng đối với nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản:

Theo quy định về điều kiện niêm yết chứng chỉ quỹ đại chúng tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP:

*“...Trường hợp quỹ đầu tư bất động sản tiếp nhận vốn góp là bất động sản với giá trị chiếm từ 30% trở lên số lượng chứng chỉ quỹ đã phát hành, thì các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản phải nắm giữ tối thiểu 30% số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong ba (03) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ và nắm giữ tối thiểu 15% chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong ba (03) năm tiếp theo. Trường hợp các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản sở hữu chưa tới 30% chứng chỉ quỹ đã phát hành thì phải nắm giữ 100% chứng chỉ quỹ đang sở hữu trong ba (03) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ và nắm giữ tối thiểu 15% trong ba (03) năm tiếp theo. Trường hợp các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản sở hữu chưa tới 15% chứng chỉ quỹ đã phát hành thì phải nắm giữ 100% chứng chỉ quỹ đang sở hữu trong sáu (06) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ;*

Tuy nhiên, trong lần IPO thành lập quỹ, quỹ TC REIT không có nhà đầu tư nào góp vốn bằng bất động sản mà đều chỉ góp vốn bằng tiền mặt nên hạn chế chuyển nhượng chứng chỉ quỹ chỉ áp dụng đối với các thành viên Ban đại diện quỹ góp vốn bằng tiền.

**4. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có.

**5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Theo quy định tại Điều 4.3 Điều lệ Quỹ, giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là bốn mươi chín phần trăm (49%) trên tổng số chứng chỉ quỹ của Quỹ.

## 6. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến chứng khoán niêm yết)

### ❖ Nghĩa vụ thuế của Quỹ đầu tư bất động sản

- a) Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê, kinh doanh bất động sản: Quỹ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT\_BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính, theo đó Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê và kinh doanh bất động sản.
  - Thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán
    - o Thu nhập từ cổ tức/lợi tức nhận bằng tiền: Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp.
    - o Thu nhập từ cổ tức bằng cổ phiếu: Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp khi nhận cổ phiếu. Khi Quỹ bán cổ phiếu, Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chênh lệch (giá bán – mệnh giá theo cổ tức nhận được – chi phí chuyển nhượng).
  - Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Quỹ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo như hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT\_BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính, theo đó Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (giá bán – giá mua – chi phí chuyển nhượng)
- b) Thuế giá trị gia tăng
- Quỹ được kê khai và khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu ra – đầu vào tương tự như doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

### ❖ Nghĩa vụ thuế của nhà đầu tư:

- c) Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam
- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
  - Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức nộp thuế cho khoản thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng chứng chỉ quỹ (giá bán – giá mua chứng chỉ quỹ - chi phí chuyển nhượng) với mức thuế suất 20%.
  - Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ, nhà đầu tư thực hiện ngay nghĩa vụ nộp thuế khi góp vốn, cụ thể:
    - o Nhà đầu tư xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính và kê khai nộp thuế theo quy định tại khoản 5a, Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài Chính. Trường hợp bất động sản góp vốn được định giá cao hơn giá trị còn lại trên sổ sách thì nhà đầu tư có nghĩa vụ ghi tăng thu nhập và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.
- d) Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài
- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
  - Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng.
  - Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ thì thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.
- e) Nhà đầu tư là cá nhân
- Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ đầu tư: Nhà đầu tư chịu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản với mức thuế suất 2% trên giá trị góp vốn.
  - Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 5% trên cổ tức được chia.

- Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng.

## **VII. CAM KẾT**

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy, Công ty cổ phần Thẩm định giá Hoa Mặt Trời cam đoan những thông tin trong báo cáo này và các tài liệu đính kèm là đầy đủ, chính xác và cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định hiện hành có liên quan.

## **VIII. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM**

1. Phụ lục 1: Điều lệ Quỹ đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua
2. Phụ lục 2: Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016
3. Phụ lục 3: Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK
4. Phụ lục 4: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của TCC
5. Phụ lục 5: Hợp đồng giữa TCC và Ngân hàng giám sát
6. Phụ lục 6: Biên bản và Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư lần đầu và Đại hội Nhà đầu tư bất thường;
7. Phụ lục 7: Báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 13/1/2017, Báo cáo tháng 12/2016 và Báo cáo NAV tuần từ 04/1/2017 tới 10/1/2017
8. Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến chứng chỉ Quỹ niêm yết:
  - Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 29 tháng 06 năm 2006 và Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 24 tháng 11 năm 2010;
  - Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
  - Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
  - Nghị định số 108/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán;
  - Thông tư 212/2012/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý Quỹ;
  - Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn thành lập và quản lý Quỹ đầu tư bất động sản;
  - Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
  - Thông tư số 202/2015/TT-BTC ngày 18/12/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về niêm yết chứng khoán trên Sở Giao dịch Chứng khoán;
  - Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
  - Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu Quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
  - Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14/09/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Chế độ kế toán Quỹ Đầu tư chứng khoán;

- Thông tư 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán;
- Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10/08/2006 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 25/11/2014;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 do Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 do Chính phủ ban hành về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ ban hành quy định về khung giá đất;
- Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ ban hành về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ ban hành quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ ban hành quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Công văn số 5303/TCT-DNL ngày 16/11/2016 của Tổng cục Thuế - Bộ Tài Chính hướng dẫn chi tiết về chính sách thuế đối với Quỹ đầu tư bất động sản.

## 9. Địa chỉ cung cấp Bản cáo bạch

Công Ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương (TechcomCapital)  
 Tầng 10, Techcombank Tower 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam  
 Điện thoại: (+84) 4 39446368  
 Fax: (+84) 4 39446583

Với các câu hỏi về sản phẩm và dịch vụ, xin liên hệ:  
 Phụ trách Quan hệ Khách hàng: Lê Hoàng My  
 Email: mylh@techcombank.com.vn  
 Điện thoại: +84 835 287 979 – ext. 8408  
 Website: www.techcomcapital.com.vn



CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Chủ tịch Hội đồng Thành viên



Hồ Hùng Anh

Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ TC REIT

Nguyễn Xuân Minh

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Đặng Thế Đức

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Đỗ Tú Anh

CTCP Dịch Vụ, Thương Mại & Đầu Tư Sao Thủy



Nguyễn Thị Thu Trà

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thu Trà

CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Giám đốc



Đặng Lưu Dũng

CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Kế toán trưởng

Phan Thị Thu Hằng

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Phan Lê Hòa

Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hà Thành

Phó giám đốc



Lê Mỹ Linh

CTCP Thẩm Định Giá Hoa Mặt Trời



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Oanh



## MỤC LỤC

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.                     | 6  |
| 1.    | Tổ chức đăng ký niêm yết – Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam .....             | 6  |
| 1.1   | Các thành viên chủ chốt của Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương .....                       | 6  |
| 1.2   | Các thành viên Ban đại diện Quỹ.....                                                  | 6  |
| 2.    | Các tổ chức có liên quan .....                                                        | 6  |
| 2.1.  | Ngân hàng giám sát .....                                                              | 6  |
| 2.2.  | Công ty định giá bất động sản .....                                                   | 6  |
| 2.3.  | Công ty quản lý bất động sản .....                                                    | 6  |
| 2.3.  | Tổ chức tư vấn .....                                                                  | 6  |
| II.   | CÁC THUẬT NGỮ/ĐỊNH NGHĨA .....                                                        | 7  |
| III.  | CƠ HỘI ĐẦU TƯ.....                                                                    | 10 |
| 1.    | Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam .....                                               | 10 |
| 2.    | Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư.....                                | 12 |
| 2.1   | Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam.....                                       | 12 |
| 2.2   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nhà ở .....     | 14 |
| 2.3   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản bán lẻ.....     | 16 |
| 2.4   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng.....  | 17 |
| 2.5   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng..... | 19 |
| 2.6   | Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp .....    | 21 |
| 3.    | Tổng quan thị trường chứng khoán Việt Nam .....                                       | 22 |
| 3.1   | Thị trường cổ phiếu Việt Nam đang trên đà phục hồi.....                               | 22 |
| 3.2   | Cổ phiếu đang ở mức định giá hấp dẫn so với khu vực. ....                             | 22 |
| IV.   | THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ.....                                                          | 23 |
| 1.    | Thông tin chung về Quỹ .....                                                          | 23 |
| 1.1.  | Thông tin tóm tắt của Quỹ .....                                                       | 23 |
| 1.2.  | Ban đại diện Quỹ .....                                                                | 24 |
| 1.3.  | Quá trình thành lập Quỹ .....                                                         | 28 |
| 2.    | Điều lệ Quỹ .....                                                                     | 29 |
| 2.1.  | Các điều khoản chung.....                                                             | 29 |
| 2.1.1 | Nguyên tắc tổ chức hoạt động của Quỹ .....                                            | 29 |
| 2.1.2 | Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ Quỹ được chào bán .....                       | 29 |
| 2.2.  | Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư .....                          | 29 |
| 2.2.1 | Mục tiêu đầu tư .....                                                                 | 29 |
| 2.2.2 | Chiến lược đầu tư.....                                                                | 29 |

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.3 | Tài sản được phép đầu tư .....                                                      | 30 |
| 2.2.4 | Cơ cấu đầu tư .....                                                                 | 30 |
| 2.2.5 | Các hạn chế đầu tư .....                                                            | 31 |
| 2.2.6 | Phương pháp lựa chọn đầu tư /Quy trình đầu tư và ban hành quyết định đầu tư .....   | 31 |
| 2.2.7 | Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 32 |
| 2.3.  | Nhà đầu tư, sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ và chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ đầu tư ..... | 33 |
| 2.3.1 | Nhà đầu tư .....                                                                    | 33 |
| 2.3.2 | Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư .....                                              | 33 |
| 2.3.3 | Sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ Quỹ .....                                               | 33 |
| 2.3.4 | Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ .....                                                   | 33 |
| 2.3.5 | Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư .....                                                  | 33 |
| 2.4.  | Phân phối kết quả hoạt động .....                                                   | 33 |
| 2.4.1 | Phương thức phân phối lợi nhuận của Quỹ .....                                       | 33 |
| 2.4.2 | Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ .....                                          | 34 |
| 2.5.  | Đại hội nhà đầu tư .....                                                            | 34 |
| 2.5.1 | Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường .....                                    | 34 |
| 2.5.2 | Quyền hạn và nhiệm vụ của nhà đầu tư, đại hội người đầu tư .....                    | 34 |
| 2.5.3 | Thể thức tiến hành Đại hội người đầu tư .....                                       | 35 |
| 2.5.4 | Quyết định của đại hội người đầu tư .....                                           | 36 |
| 2.6.  | Ban đại diện Quỹ .....                                                              | 36 |
| 2.6.1 | Tổ chức Ban đại diện Quỹ .....                                                      | 36 |
| 2.6.2 | Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ .....                               | 37 |
| 2.6.3 | Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện Quỹ .....                                    | 37 |
| 2.6.4 | Chủ tịch Ban đại diện Quỹ .....                                                     | 38 |
| 2.6.5 | Thủ tục điều hành của Ban đại diện Quỹ .....                                        | 38 |
| 2.6.6 | Đình chỉ và bãi miễn và bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ .....               | 38 |
| 2.6.7 | Biên bản họp Ban đại diện Quỹ .....                                                 | 39 |
| 2.7.  | Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ .....           | 39 |
| 2.7.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty Quản lý Quỹ .....                                       | 39 |
| 2.7.2 | Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý Quỹ .....                              | 39 |
| 2.7.3 | Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Quản lý Quỹ .....                        | 40 |
| 2.7.4 | Hạn chế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ .....                                     | 40 |
| 2.8.  | Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Ngân hàng giám sát .....            | 41 |
| 2.8.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát .....                                        | 41 |
| 2.8.2 | Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát .....                                 | 41 |
| 2.8.3 | Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát .....                         | 42 |
| 2.9.  | Tổ chức định giá độc lập .....                                                      | 42 |

|        |                                                                                          |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.9.1  | Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập .....                                       | 42 |
| 2.9.2  | Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập .....                                     | 43 |
| 2.9.3  | Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập.....                                     | 43 |
| 2.10.  | Tổ chức Quản lý Bất động sản .....                                                       | 44 |
| 2.10.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản<br>44 |    |
| 2.10.2 | Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản .....                                 | 45 |
| 2.11.  | Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo .....                                               | 46 |
| 2.11.1 | Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán.....                                   | 46 |
| 2.11.2 | Chế độ kế toán.....                                                                      | 46 |
| 2.11.3 | Báo cáo tài chính.....                                                                   | 46 |
| 2.11.4 | Báo cáo khác .....                                                                       | 46 |
| 3.     | Mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ .....                                              | 46 |
| 3.1    | Mục tiêu đầu tư .....                                                                    | 46 |
| 3.2    | Chiến lược đầu tư của Quỹ.....                                                           | 46 |
| 3.2.1. | Chiến lược đầu tư bất động sản: .....                                                    | 46 |
| 3.2.2. | Chiến lược đầu tư chứng khoán: .....                                                     | 47 |
| 3.3    | Các tài sản được phép đầu tư .....                                                       | 47 |
| 3.4    | Các sản phẩm đầu tư dự kiến: .....                                                       | 47 |
| 3.5.   | Cơ cấu đầu tư.....                                                                       | 48 |
| 3.6    | Hạn chế đầu tư.....                                                                      | 48 |
| 4.     | Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ.....                                                       | 49 |
| 4.1.   | Rủi ro thị trường .....                                                                  | 49 |
| 4.2.   | Rủi ro lãi suất.....                                                                     | 49 |
| 4.3.   | Rủi ro lạm phát .....                                                                    | 50 |
| 4.4.   | Rủi ro thanh khoản .....                                                                 | 51 |
| 4.5.   | Rủi ro pháp lý .....                                                                     | 51 |
| 4.6.   | Rủi ro tín nhiệm.....                                                                    | 52 |
| 4.7.   | Rủi ro xung đột lợi ích.....                                                             | 52 |
| 4.8.   | Rủi ro về chiến lược và kết quả đầu tư .....                                             | 52 |
| 4.9    | Rủi ro xác định giá trị bất động sản Quỹ đầu tư .....                                    | 53 |
| 4.10   | Rủi ro bất thường.....                                                                   | 54 |
| 5.     | Phí, lệ phí và thưởng hoạt động .....                                                    | 54 |
| 5.1.   | Phí phát hành .....                                                                      | 54 |
| 5.2.   | Phí quản lý.....                                                                         | 54 |
| 5.3.   | Phí giám sát, phí lưu ký .....                                                           | 54 |
| 5.4.   | Phí quản lý bất động sản.....                                                            | 55 |

|        |                                                                         |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5.   | Chi phí hợp lệ khác.....                                                | 55 |
| 5.6.   | Thưởng hoạt động.....                                                   | 56 |
| 5.6.   | Các loại phí và lệ phí khác.....                                        | 57 |
| 6.     | Giao dịch chứng chỉ Quỹ .....                                           | 57 |
| 6.1.   | Chuyển nhượng và thừa kế chứng chỉ Quỹ .....                            | 57 |
| 6.2.   | Thời hạn nắm giữ tối thiểu .....                                        | 58 |
| 7.     | Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 58 |
| 7.1.   | Thời điểm xác định giá trị tài sản ròng.....                            | 58 |
| 7.2.   | Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng .....                         | 58 |
| 7.3    | Nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá bất động sản.....           | 62 |
| 7.3.1. | Nguyên tắc .....                                                        | 62 |
| 7.3.2. | Quy trình .....                                                         | 62 |
| 7.3.3. | Phương pháp .....                                                       | 65 |
| 8.     | Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ ..... | 68 |
| 9.     | Chế độ báo cáo.....                                                     | 68 |
| 9.1    | Chế độ kế toán.....                                                     | 68 |
| 9.2    | Báo cáo tài chính .....                                                 | 68 |
| 9.3    | Báo cáo khác .....                                                      | 69 |
| 10.    | Địa chỉ liên lạc giải đáp thắc mắc cho các nhà đầu tư .....             | 69 |
| V.     | THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN .....      | 70 |
| 1.     | Thông tin về công ty quản lý Quỹ .....                                  | 70 |
| 1.1.   | Thông tin chung về Công ty Quản lý Quỹ: .....                           | 70 |
| 1.1.1  | Các thành viên góp vốn của TCC .....                                    | 70 |
| 1.1.2  | Hội đồng thành viên TCC.....                                            | 70 |
| 1.1.3  | Ban điều hành TCC.....                                                  | 71 |
| 1.1.4  | Hội đồng cố vấn/Hội đồng đầu tư.....                                    | 71 |
| 1.1.5  | Người hành nghề quản lý tài sản trực tiếp quản lý quỹ.....              | 71 |
| 1.2.   | Thông tin về tình hình hoạt động của Công ty quản lý Quỹ .....          | 73 |
| 1.2.1  | Tổng hợp tình hình hoạt động và tài chính của công ty Quản lý Quỹ ..... | 73 |
| 1.2.2  | Các Quỹ mà công ty đang quản lý .....                                   | 73 |
| 1.3.   | Thông tin về ngân hàng giám sát.....                                    | 73 |
| 1.4.   | Thông tin về công ty kiểm toán .....                                    | 74 |
| 1.5.   | Thông tin về tổ chức định giá độc lập .....                             | 74 |
| 1.6.   | Thông tin về tổ chức được ủy quyền quản lý bất động sản .....           | 76 |
| VI.    | NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ.....                                             | 77 |
| 1.     | Các thông tin chung về niêm yết chứng chỉ Quỹ.....                      | 77 |

|       |                                                                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.    | Giấy uỷ quyền của ban đại diện Quỹ cho Công ty quản lý Quỹ về việc tiến hành các thủ tục niêm yết.....       | 78 |
| 3.    | Số lượng chứng chỉ Quỹ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành ..... | 78 |
| 4.    | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết .....                           | 78 |
| 5.    | Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....                                                     | 78 |
| 6.    | Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến chứng khoán niêm yết) .....         | 79 |
| VII.  | CAM KẾT .....                                                                                                | 80 |
| VIII. | PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM .....                                                                                       | 80 |

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức đăng ký niêm yết – Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

##### 1.1 Các thành viên chủ chốt của Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Ông Hồ Hùng Anh      | Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên |
| Ông Đặng Lưu Dũng    | Chức vụ: Giám đốc                     |
| Bà Phan Thị Thu Hằng | Chức vụ: Kế toán trưởng               |

##### 1.2 Các thành viên Ban đại diện Quỹ

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Minh | Chức vụ: Chủ tịch   |
| Ông Phan Lê Hòa, CFA | Chức vụ: Thành viên |
| Ông Đặng Thế Đức     | Chức vụ: Thành viên |
| Bà Đỗ Tú Anh         | Chức vụ: Thành viên |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

#### 2. Các tổ chức có liên quan

##### 2.1. Ngân hàng giám sát

*Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành*

*Chủ tịch HĐQT: Ông Trần Bắc Hà*

Người đại diện: Bà Lê Mỹ Linh Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 178/QĐ-HĐQT ngày 02/05/2012 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

##### 2.2. Công ty định giá bất động sản

*Công ty cổ phần thẩm định giá Hoa Mặt Trời*

Bà Nguyễn Thu Oanh Chức vụ: Tổng Giám đốc

##### 2.3. Công ty quản lý bất động sản

*Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy*

Bà Nguyễn Thị Thu Trà Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

##### 2.3. Tổ chức tư vấn

Không có.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương lập. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu mà chúng tôi đã thu thập được từ các nguồn thông tin uy tín và của Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam.



## II. CÁC THUẬT NGỮ/ĐỊNH NGHĨA

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Alternaty</i>               | Công ty Tư vấn Bất động sản ALTERNATY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>AML</i>                     | Nghĩa là phòng chống rửa tiền.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Bản cáo bạch</i>            | Là tài liệu hoặc dữ liệu điện tử công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán hoặc niêm yết Chứng chỉ Quỹ của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Ban đại diện Quỹ</i>        | Là những người đại diện cho nhà đầu tư được Đại hội nhà đầu tư bầu ra để thay mặt nhà đầu tư thực hiện việc giám sát các hoạt động của Quỹ, Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát.                                                                                                                                                                                                 |
| <i>BMI</i>                     | Công ty nghiên cứu thị trường Business Monitor International                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>CBRE</i>                    | Công ty tư vấn Bất động sản CB Richard Ellis Group (“CBRE”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Chứng chỉ Quỹ</i>           | Là loại chứng khoán do Công ty quản lý Quỹ đại diện cho Quỹ phát hành, xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư đối với tài sản hoặc vốn của Quỹ, theo tỷ lệ tương ứng với số Chứng chỉ Quỹ của nhà đầu tư đó trong Vốn điều lệ của Quỹ.                                                                                                                                      |
| <i>Công ty kiểm toán</i>       | Là công ty kiểm toán độc lập của Quỹ, thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Công ty quản lý Quỹ</i>     | Có nghĩa là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương, được thành lập theo giấy phép số 40/UBCK-GP do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26/03/2013, đáp ứng các tiêu chuẩn như nêu tại Điều 31 và có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Điều 32 của Điều lệ Quỹ. |
| <i>Cushman &amp; Wakefield</i> | Công ty tư vấn Bất động sản thương mại Cushman & Wakefield                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Đại hội nhà đầu tư</i>      | Là đại hội của nhà đầu tư của Quỹ, có quyền biểu quyết được tổ chức thường kỳ hoặc bất thường để thông qua các vấn đề quan trọng có liên quan đến Quỹ. Đại hội nhà đầu tư là cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ.                                                                                                                                                                       |
| <i>Điều lệ Quỹ</i>             | Có nghĩa là văn bản này, các phụ lục đính kèm ở đây và các sửa đổi hợp pháp (nếu có) được Đại hội nhà đầu tư thông qua vào từng thời điểm và áp dụng cho Quỹ.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Đơn vị Quỹ</i>              | Là vốn điều lệ được chia thành nhiều đơn vị bằng nhau với mệnh giá của đợt phát hành lần đầu là 10.000 đồng/ đơn vị. Mỗi Đơn vị Quỹ đại diện cho phần lợi nhuận và vốn như nhau của Quỹ.                                                                                                                                                                                               |
| <i>Giá bán</i>                 | Là mệnh giá (trong đợt chào bán/phát hành lần đầu ra công chúng) cộng thêm phí phát hành đã quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Giá trị tài sản ròng của Quỹ hoặc NAV</i> | Là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tại thời điểm định giá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Grant Thornton</i>                        | Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>GSO</i>                                   | Tổng cục Thống kê Việt Nam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>HNX</i>                                   | Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>HSX</i>                                   | Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Hợp đồng giám sát</i>                     | Là hợp đồng được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát được thông qua bởi Đại hội Nhà đầu tư của Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Jones Lang LaSalle</i>                    | Công ty tư vấn Bất động sản Jones Lang LaSalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Lợi tức Quỹ</i>                           | Là số lợi nhuận còn lại của Quỹ sau khi trừ đi các chi phí hợp lệ và được Đại hội nhà đầu tư quyết định chia theo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Năm tài chính</i>                         | Là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Ngân hàng giám sát</i>                    | Là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, một chi nhánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 10 ngày 20/05/2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số 510/QĐ-ĐKHDŁK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp, cung cấp các dịch vụ (i) bảo quản, lưu ký chứng khoán, tài liệu xác nhận quyền sở hữu tài sản hợp pháp của Quỹ; các hợp đồng kinh tế, các chứng từ có liên quan đến tài sản của Quỹ đồng thời giám sát hoạt động của Quỹ; (ii) thực hiện chức năng giám sát toàn bộ quản lý tài sản của Quỹ do Công ty quản lý Quỹ thực hiện và (iii) các dịch vụ khác được Công ty quản lý Quỹ ủy quyền thực hiện theo các điều khoản của Hợp đồng giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng giám sát được quy định tại Điều 36 của Điều lệ Quỹ. |
| <i>Ngày định giá</i>                         | Là ngày làm việc cuối cùng mà Công ty quản lý Quỹ xác định giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Chứng chỉ Quỹ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Ngày đóng Quỹ</i>                         | Là ngày kết thúc việc huy động vốn cho Quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Người có liên quan</i>                    | Theo Khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và Khoản 17, Điều 4 của Luật Doanh nghiệp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Người có quyền lợi liên quan tới một cá nhân, tổ chức</i> | <p>Là các cá nhân, tổ chức có quan hệ với cá nhân, tổ chức đó như sau:</p> <p>a) Người có quan hệ hôn nhân và gia đình với cá nhân đó;</p> <p>b) Tổ chức mà cá nhân đó cùng với người có quan hệ hôn nhân và gia đình (nếu có) sở hữu trên 30% vốn điều lệ;</p> <p>c) Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu.</p>           |
| <i>Phí phát hành</i>                                         | Là phí mà Quỹ phải trả cho Công ty quản lý Quỹ để trang trải những chi phí cho việc phát hành Chứng chỉ Quỹ ra công chúng. Phí này được cộng vào mệnh giá một Chứng chỉ Quỹ và thu khi phát hành và không vượt mức tối đa là 2% mệnh giá Chứng chỉ Quỹ.                                                                 |
| <i>Phí quản lý Quỹ</i>                                       | Là phí phải trả cho Công ty quản lý Quỹ cung cấp dịch vụ quản lý cho Quỹ đã được quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Phí thưởng</i>                                            | Là phí phải trả cho Công ty quản lý Quỹ nếu giá trị tài sản ròng của Quỹ trong giai đoạn tính thưởng hoạt động quy định tại Điều lệ Quỹ vượt quá chỉ số tham chiếu một tỷ lệ phần trăm nhất định quy định tại Điều lệ Quỹ.                                                                                              |
| <i>Quỹ</i>                                                   | Có nghĩa là Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam, một loại hình Quỹ đóng do Công ty quản lý Quỹ quản lý, thực hiện chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định của pháp luật. |
| <i>Savills</i>                                               | Công ty tư vấn Bất động sản Savills                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>TCC</i>                                                   | Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Tổ chức định giá</i>                                      | Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với Công ty quản lý Quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.                     |
| <i>Tổ chức quản lý bất động sản</i>                          | Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản, có uy tín, chuyên môn được Công ty quản lý Quỹ ủy quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.                                                                                   |
| <i>UBCKNN</i>                                                | Là Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Vốn điều lệ</i>                                           | Là tổng số vốn bằng tiền do tất cả nhà đầu tư thực góp và được ghi trong Điều lệ Quỹ này.                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>World Bank</i>                                            | Ngân hàng Thế giới                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Các định nghĩa khác</i>                                   | Các định nghĩa khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong luật chứng khoán và các văn bản khác có liên quan.                                                                                                                                                                                                         |

### III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

#### 1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam

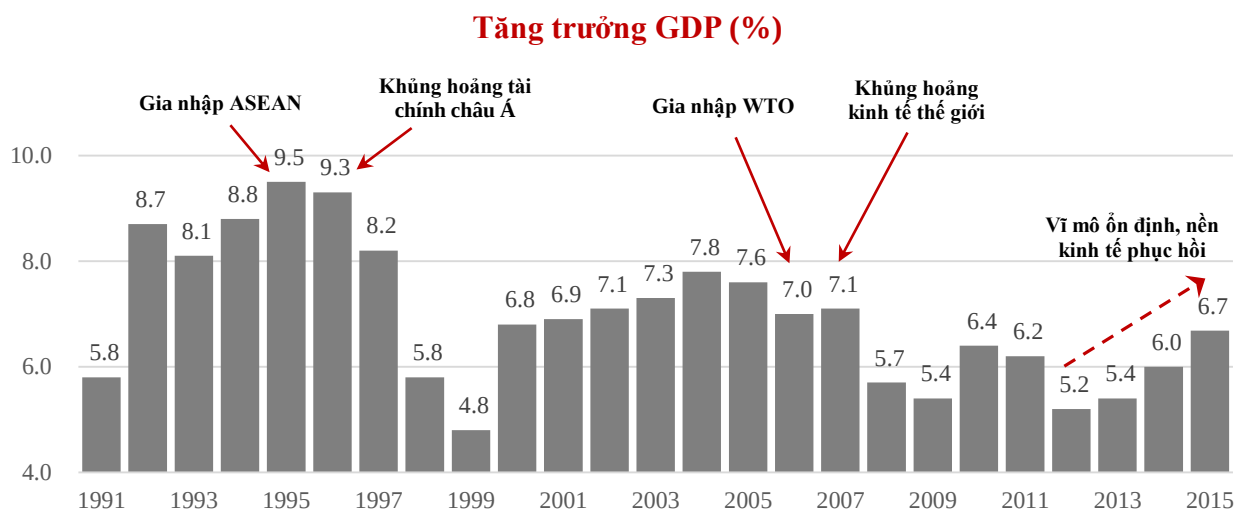
Kinh tế Việt Nam nhìn chung đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất kể từ thời kỳ hậu khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. GDP tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong năm 2015, lạm phát được kiểm chế ở mức thấp, tỷ giá ổn định và mặt bằng lãi suất giảm mạnh là những dấu hiệu rõ nét cho thấy kinh tế đang phục hồi và mở ra triển vọng của một chu kỳ tăng trưởng mới.

#### Tăng trưởng GDP có xu hướng phục hồi trở lại.

Giai đoạn 2008 – 2012, kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn. GDP tăng trưởng chậm, số doanh nghiệp giải thể phá sản tăng nhanh, hàng tồn kho lớn, tỷ lệ nợ xấu cao, lãi suất cho vay tăng mạnh vượt mức sinh lợi của doanh nghiệp.

Nhờ vào nỗ lực điều hành kinh tế vĩ mô của Chính phủ thông qua các chính sách tiền tệ thắt chặt, các gói kích cầu, cải thiện môi trường đầu tư và tái cơ cấu nền kinh tế, những tín hiệu hồi phục đã xuất hiện từ cuối năm 2013.

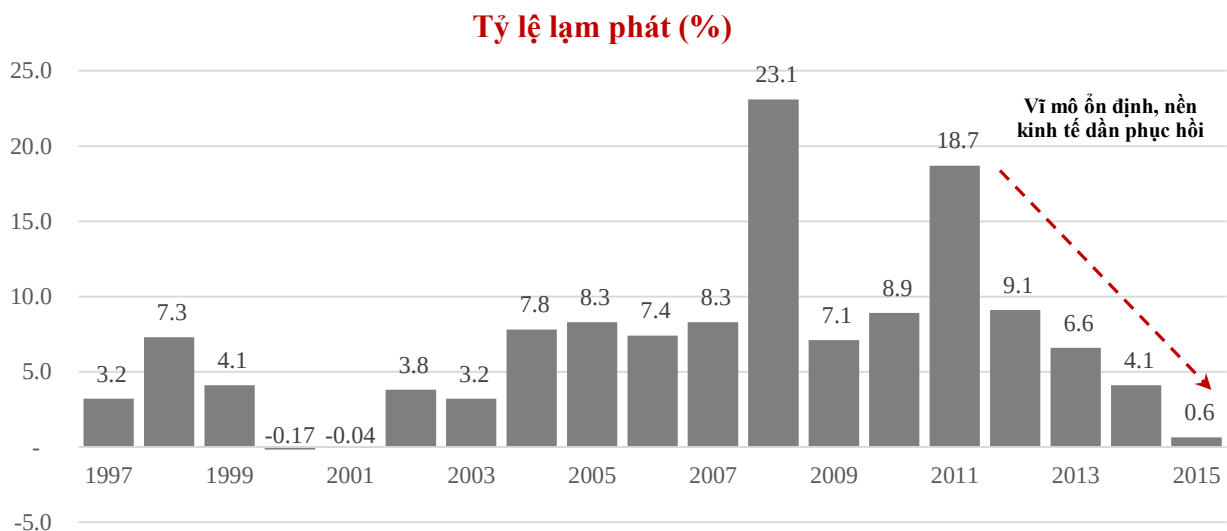
Trong năm 2015, tăng trưởng GDP đạt 6,7%, mức tăng cao nhất trong 8 năm trở lại đây. Trong đó, khu vực Công nghiệp và xây dựng đóng góp nhiều nhất (tăng 9,64%, đóng góp 3,2 điểm phần trăm), khu vực Dịch vụ tăng 6,3% đóng góp 2,43 điểm phần trăm. Dự báo tăng trưởng GDP năm 2016 ở mức 6,6%.



*Nguồn: World Bank, GSO*

#### Tỷ lệ lạm phát ở mức thấp nhất trong 14 năm qua.

Sau giai đoạn lạm phát tăng lên 2 con số vào năm 2008 (19%) và 2011 (23%) do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới. Chỉ số CPI năm 2015 tăng 0,6% so với năm 2014, thấp nhất trong 14 năm kể từ năm 2001. Nguyên nhân chủ yếu do giá nhiên liệu trên thị trường thế giới giảm mạnh. Giá dầu thô Brent trong năm 2015 giảm gần 46% so với năm 2014. Cùng với đó, những bước đi mạnh mẽ của Chính phủ bao gồm chính sách tiền tệ linh hoạt, chính sách tài khóa chặt chẽ, điều hành lãi suất phù hợp, kiểm soát dư nợ tín dụng và bảo đảm chất lượng tín dụng, điều hành hiệu quả tỷ giá, thị trường ngoại hối, thị trường vàng, bảo đảm giá trị đồng tiền Việt Nam, đẩy mạnh xuất khẩu, kiểm soát nhập khẩu, tăng dự trữ ngoại hối, thúc đẩy phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán... đã góp phần tích cực trong việc kiểm chế lạm phát.



*Nguồn: World Bank, GSO*

### **Mặt bằng lãi suất duy trì mức ổn định.**

Lãi suất ngân hàng đã từng có thời điểm bị đẩy lên rất cao trong giai đoạn 2008 – 2011 do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, lạm phát cao và hiệu quả đầu tư thấp. Từ năm 2013, mặt bằng lãi suất đã trở lại mức ổn định như năm 2007. Từ tháng 10/2014, NHNN tiếp tục hạ trần lãi suất tiền gửi VNĐ các kỳ hạn ngắn từ 6% xuống còn 5,5%, tạo cơ hội giảm lãi vay, hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng.

Sau 4 năm triển khai, hoạt động tái cơ cấu ngành ngân hàng đã đạt được các mục tiêu đến năm 2015, đảm bảo tính thanh khoản hệ thống và tạo nền tảng tích cực cho kinh tế vĩ mô. Đi kèm với lạm phát thấp và lãi suất ổn định là bằng chứng cho sự thành công trong việc điều hành chính sách tiền tệ của Việt Nam, củng cố niềm tin vào một kỳ tăng trưởng mới.

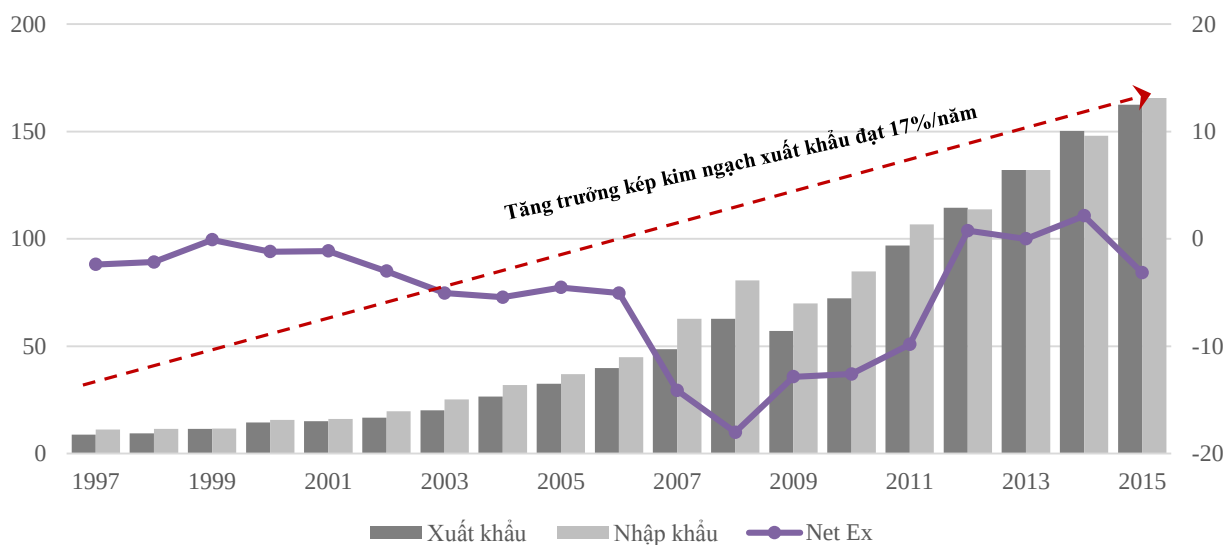
### **Hoạt động thương mại tăng trưởng tích cực.**

Kể từ khi chính thức gia nhập WTO (2007), xuất khẩu Việt Nam đã liên tục duy trì mức tăng trưởng cao, cơ cấu xuất khẩu chuyển dịch dần từ sản phẩm thô (dầu mỏ, than đá, cao su, gạo) sang sản phẩm công nghiệp chế biến và các sản phẩm có hàm lượng công nghệ cao.

Năm 2015, kim ngạch xuất khẩu tăng 8,1% với 2 lĩnh vực chính là Điện thoại (+30%) và Điện tử máy móc (+38%). Kim ngạch nhập khẩu tăng 12% với 2 lĩnh vực chính là máy móc (+23%) và điện tử máy móc (+24%).

Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vẫn đóng vai trò lớn với việc đóng góp 70% giá trị xuất khẩu, tăng 13% so với năm 2014. Tỷ trọng nhập khẩu của các doanh nghiệp FDI cũng tương đối cao chiếm 58% với mức tăng 16% so với cùng kỳ.

## Cán cân thương mại 1997-2015 (tỷ USD)



Nguồn: Tổng cục Hải quan

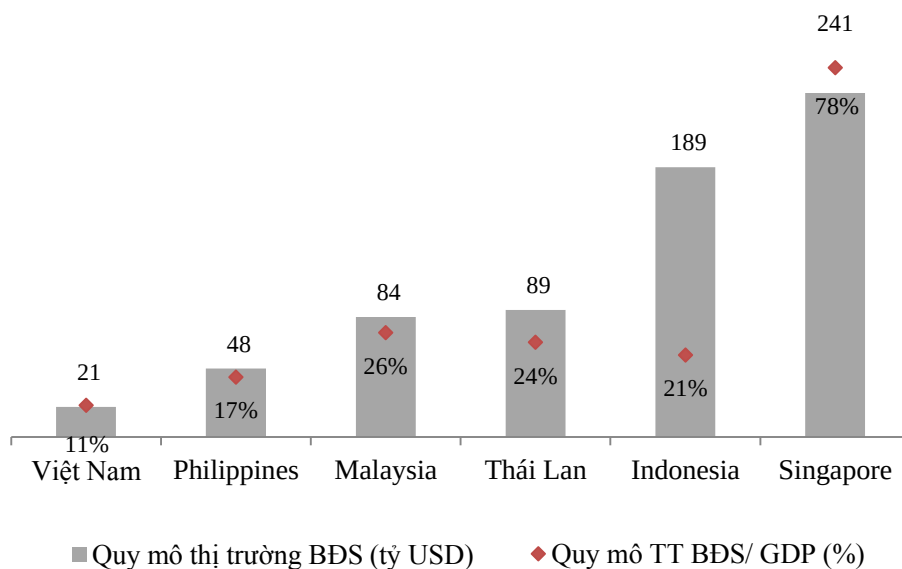
## 2. Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư

### 2.1 Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

Thị trường bất động sản mới ở giai đoạn đầu của chu kỳ phát triển

Thị trường bất động sản Việt Nam mới được hình thành từ năm 1993 sau khi Luật Đất đai có hiệu lực. Theo Nomura Research Institute, quy mô thị trường bất động sản Việt Nam hiện tại vào khoảng 21 tỷ USD, đây là quy mô còn khiêm tốn so với các nước trong khu vực như Philippines, Malaysia, Thái Lan, Indonesia và Singapore.

#### QUY MÔ THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM VÀ MỘT SỐ NƯỚC ASEAN



Nguồn: Nomura Research Institute



## Việt Nam sở hữu các yếu tố nền tảng hấp dẫn

Tăng trưởng kinh tế bền vững: tính trung bình trung bình GDP Việt Nam tăng trưởng 12,1%/năm trong giai đoạn 1995 – 2015, theo nghiên cứu của tổ chức Ngân hàng Thế giới (World Bank), nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng nhanh đứng thứ hai thế giới trong 20 năm gần đây.

GDP bình quân đầu người tăng nhanh: theo World Bank, Việt Nam nằm trong nhóm 10 nước có tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người nhanh nhất trong 20 năm gần đây. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt 10,6%/năm trong giai đoạn 1995 - 2015, tăng từ mức 288 USD/người lên 2.171 USD/người.

Tỷ lệ đô thị hóa vẫn ở mức thấp: Tỷ lệ dân số thành thị trên tổng dân số tăng từ mức 22% năm 1993 lên 33% năm 2014, tuy nhiên tỷ lệ này vẫn còn thấp hơn nhiều so với mức trung bình 53% trên thế giới (thống kê của World Bank).

Cơ cấu dân số vàng: Theo Quỹ dân số Liên Hợp Quốc (UNFPA), Việt Nam đang sở hữu cơ cấu dân số vàng, hiện tại nhóm dân số trong độ tuổi lao động (15 – 64 tuổi) chiếm 70% tổng dân số, giai đoạn này sẽ kéo dài trong 35 năm tới và có đóng góp lớn vào tăng trưởng kinh tế qua lực lượng lao động dồi dào và sức cầu tiêu thụ hàng hóa, dịch vụ lớn.

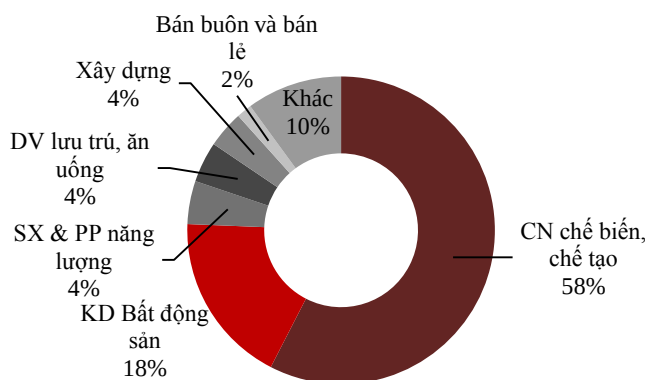
Tốc độ mở rộng tầng lớp trung lưu tăng nhanh: Theo nghiên cứu cộng tác giữa ANZ và Roy Morgan, Việt Nam là nền kinh tế có tầng lớp trung lưu hình thành và phát triển nhanh nhất châu Á, với khoảng 2 triệu người tiêu dùng gia nhập tầng lớp trung lưu/năm. Theo dự báo của tổ chức Lao động Thế giới (ILO), lực lượng trung lưu tại Việt Nam sẽ đạt khoảng 18 triệu người vào năm 2018, chiếm hơn 30% lực lượng lao động.

Hiệp hội Các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản (AFIRE) đánh giá Việt Nam xếp thứ 4 về mức độ hấp dẫn nhà đầu tư trong các nước đang phát triển, sau Brasil, Trung Quốc và Ấn Độ.

## Vốn đầu tư kinh doanh bất động sản

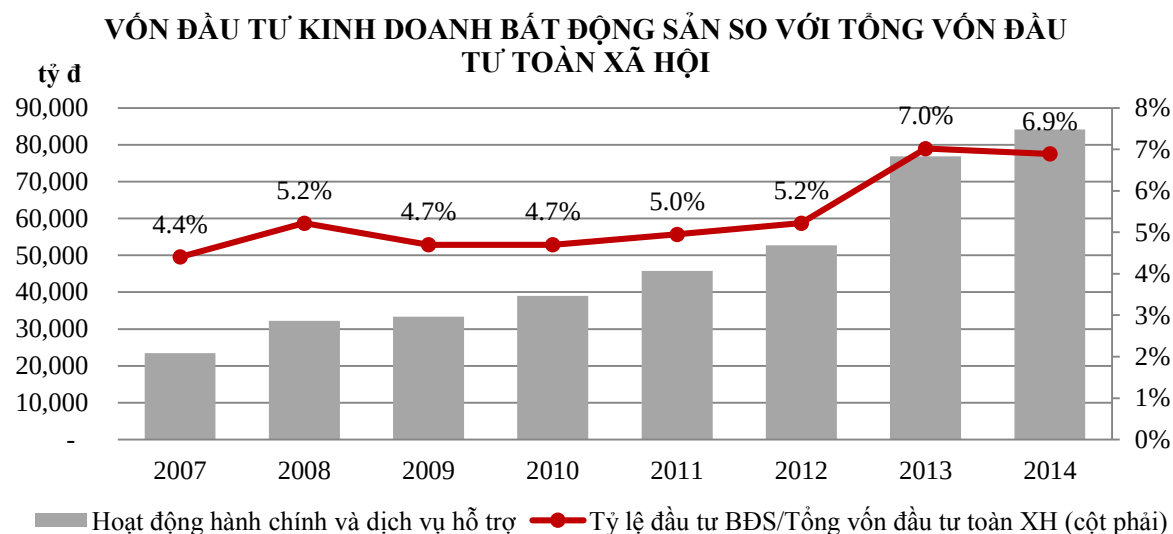
Đứng thứ hai trong thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) giai đoạn 1989 - 2015: các nhà đầu tư nước ngoài tổng cộng đã đăng ký đầu tư 50 tỷ USD vào 492 dự án bất động sản, tương đương 18% tổng vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam, đứng thứ hai chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo.

TỔNG VỐN FDI ĐĂNG KÝ LŨY KẾ ĐẾN Q4/2015  
PHÂN THEO NGÀNH NGHỀ



Nguồn: Bộ KH&ĐT

Đứng thứ bảy về lượng vốn đầu tư toàn xã hội trong các nhóm ngành: trong giai đoạn 2007 – 2014, vốn đầu tư toàn xã hội (bao gồm nguồn vốn đầu tư của khối doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) vào lĩnh vực bất động sản đóng góp tổng cộng 5,6% tổng vốn đầu tư toàn xã hội, đứng sau các nhóm ngành công nghiệp chế biến chế tạo; vận tải và kho bãi; năng lượng; khai khoáng; nông lâm nghiệp thủy sản và bán buôn bán lẻ.



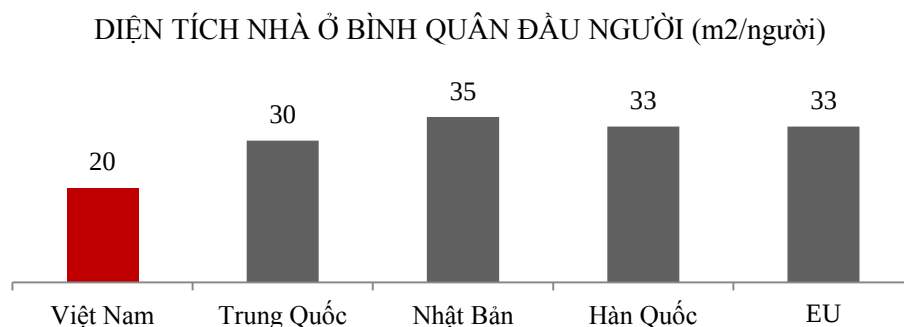
*Nguồn: GSO*

Mặc dù tình hình nền kinh tế có nhiều biến động trong giai đoạn 2007 - 2014, nhìn chung nguồn vốn đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn có xu hướng tăng cả về giá trị tuyệt đối và tỷ lệ tương đối so với tổng vốn đầu tư toàn xã hội vào tất cả các lĩnh vực.

## 2.2 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nhà ở

Nhu cầu nhà ở tại thị trường bất động sản Việt Nam là rất lớn

Hiện tại diện tích nhà ở bình quân đầu người của Việt Nam vẫn ở mức thấp (khoảng 20 m<sup>2</sup>/người), mục tiêu của chính phủ Việt Nam đang phấn đấu là tới năm 2020 nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người lên mức 25 m<sup>2</sup>/người nhằm thu hẹp khoảng cách so với mức trung bình khoảng 30 m<sup>2</sup>/người của Trung Quốc và 33 – 35 m<sup>2</sup>/người tại các nước phát triển như Hàn Quốc, Nhật Bản và khối EU.



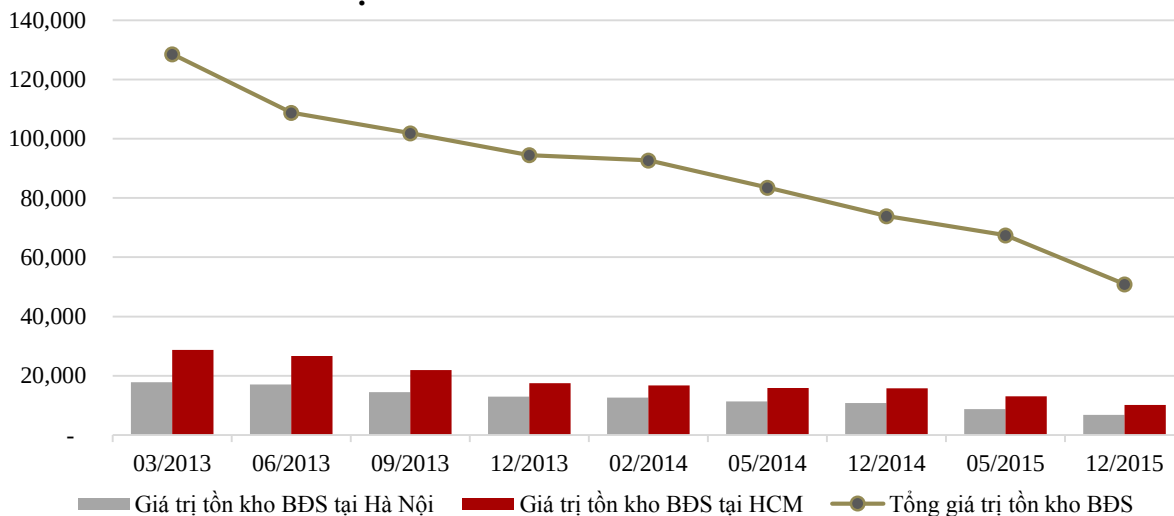
*Nguồn: Bộ Xây Dựng, JP Morgan, TechcomCapital*

Thị trường bất động sản nhà ở đã qua giai đoạn đóng băng, giá ổn định hơn.

Theo số liệu của Bộ Xây Dựng công bố, trong giai đoạn 03/2013 – 12/2015, tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản nhà ở cả nước giảm 60%, tổng giá trị hàng tồn kho tại Hà Nội giảm

62% và tại TP. Hồ Chí Minh giảm 65%.

### GIÁ TRỊ TỒN KHO BĐS NHÀ Ở 03/2013 - 12/2015



Nguồn: Bộ Xây Dựng

**Đà giảm giá của BĐS có dấu hiệu chững lại.**

### GIÁ CHÀO BÁN CĂN HỘ THỨ CẤP PHÂN KHÚC CAO CẤP VÀ HẠNG SANG

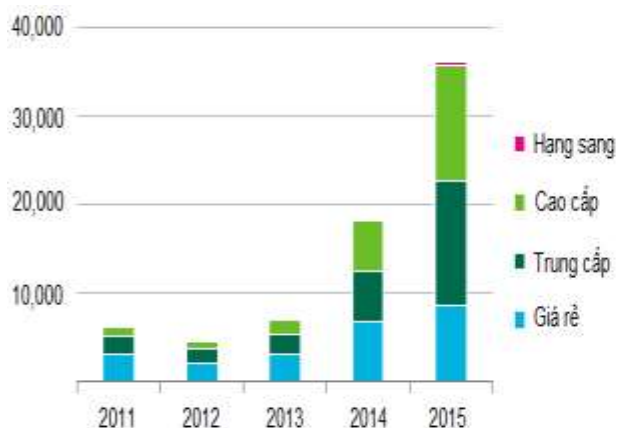


Nguồn: CBRE, Q4/2015

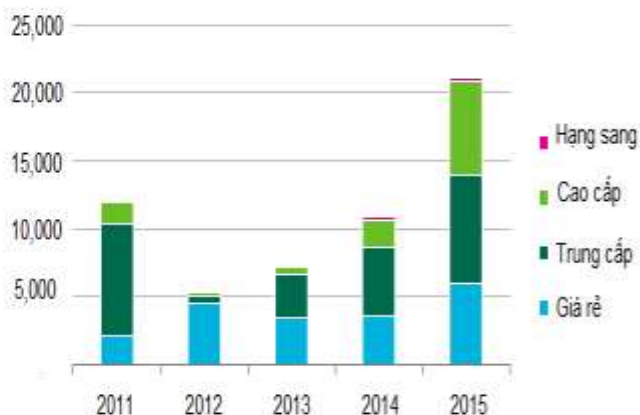
Số lượng giao dịch đang được cải thiện, chủ yếu là giao dịch mua nhà để ở, ít có giao dịch của nhà đầu cơ.

### SỐ LƯỢNG CĂN HỘ BÁN THEO PHÂN KHÚC 2011 –2015

Số căn bán, Tp. Hồ Chí Minh



Số căn bán, Hà Nội



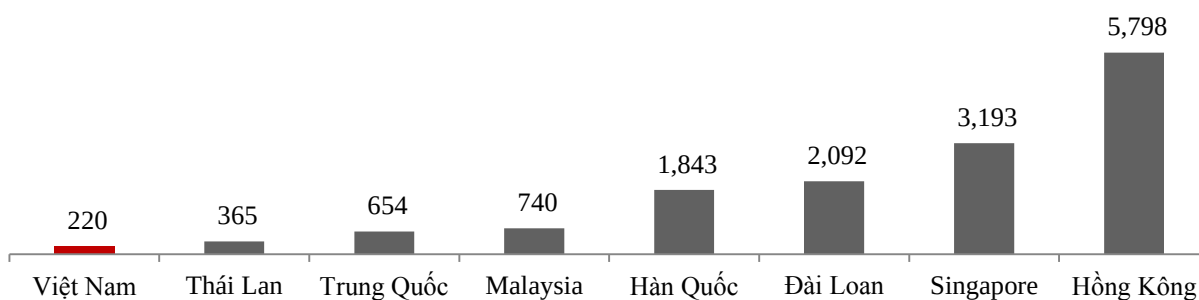
Nguồn: CBRE, Q4/2015

### 2.3 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản bán lẻ

#### Việt Nam là thị trường bán lẻ đầy tiềm năng

Theo thống kê của Euromonitor, doanh thu bán lẻ bình quân đầu người các mặt hàng phi thực phẩm của Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực Đông Nam Á và Đông Á. Là nước đông dân thứ 13 thế giới với cơ cấu dân số trẻ và sự tăng trưởng nhanh của tầng lớp trung lưu, Việt Nam là một trong những thị trường bán lẻ với tiềm năng hấp dẫn nhất thế giới. Theo nghiên cứu của tổ chức tư vấn AT Kearney, thị trường bán lẻ Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng 15%/năm trong vòng 5 năm tới.

DOANH THU BÁN LẺ BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI CÁC MẶT HÀNG PHI THỰC PHẨM (USD/năm)



Nguồn: World Retail Data and Statistics 2014

Theo khảo sát của công ty CBRE (Việt Nam) tháng 2/2016, Việt Nam đứng thứ 42 về tỷ lệ phần trăm đại diện các nhà bán lẻ quốc tế có mặt tại đây, tăng 2 bậc so với bảng xếp hạng năm trước đó. Theo lộ trình mở cửa cam kết khi gia nhập WTO, công ty bán lẻ 100% vốn nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam từ tháng 1/2015, do đó nhu cầu mặt bằng bán lẻ đã tăng lên đáng kể và cuối năm nay, thị trường dự kiến sẽ chào đón Aeon Mall Bình Tân, Sài Gòn Centre (Giai đoạn 2) và Union Square, hứa hẹn sẽ mang lại nhiều thương hiệu mới cho thị trường. Các thương vụ M&A và hợp tác tiêu biểu liên quan đến các doanh nghiệp nước ngoài như: Warburg Pincus mua 20% cổ phần Vincom Retail (2013); Auchan hợp tác chiến lược với Mipeco, Aeon mua 30% Fivimart và 49% Citimart, Central Group mua 49% Nguyễn Kim, Nojima nâng sở hữu tại Trần Anh lên 30% (2015); BJC mua lại Metro Vietnam, Debenhams hợp tác với VinDS (2016); Central Group mua BigC (2016).

## Giá cho thuê giảm nhẹ, nhưng tỷ lệ lấp đầy vẫn ở mức tích cực

### HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ TẠI HÀ NỘI



### HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ TẠI TP. HỒ CHÍ MINH



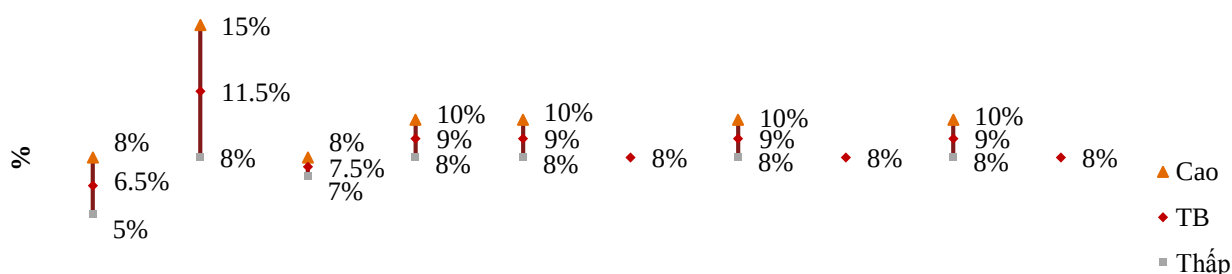
Nguồn: Savills, Q4/2015

Theo báo cáo của Savills về tình hình thị trường bất động sản bán lẻ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tại Q4/2015, nhìn chung đã giảm nhẹ giá cho thuê đã chứng lại, sức mua bán lẻ có dấu hiệu hồi phục và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các phân khúc tại hai thành phố vẫn duy trì ổn định ở mức trên 80%.

### Lợi suất trung bình ổn định ở mức 8 – 10%

Theo báo cáo của Business Monitor International, lợi suất cho thuê BĐS bán lẻ tại Hà Nội là 8 – 10% và 8% tại TP. Hồ Chí Minh.

### LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS BÁN LẺ



|        |         |        |         |        |         |        |         |        |         |
|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM |
| 2012H1 |         | 2012H2 |         | 2013   |         | 2014   |         | 2015   |         |

Nguồn: BMI Q4/2015

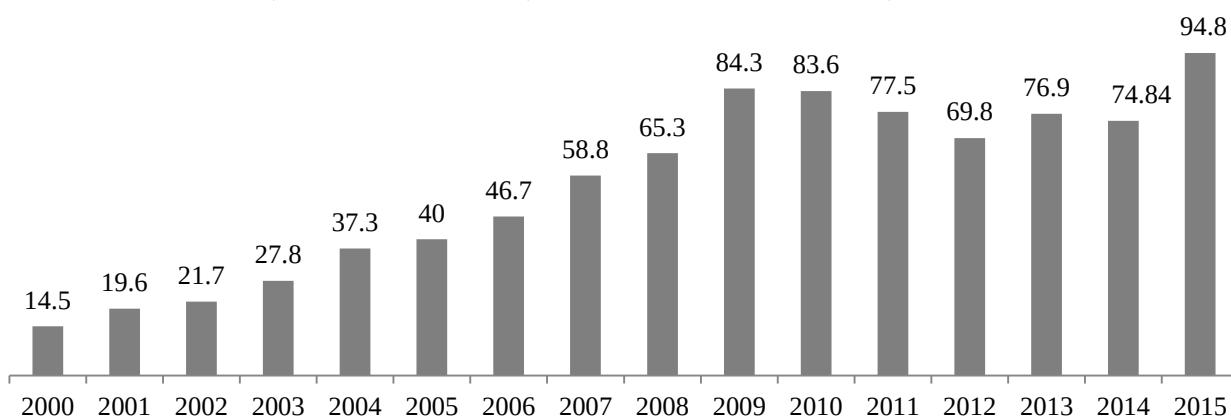
## 2.4 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng

Tiềm năng tăng trưởng của nền kinh tế là yếu tố quyết định triển vọng của thị trường văn phòng cho thuê

Bất động sản văn phòng cho thuê có sự phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, vì vậy tiềm năng của phân khúc bất động sản này tại thị trường Việt Nam vẫn rất tích cực khi nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và quay trở lại chu kỳ tăng trưởng.

Sau 3 năm sụt giảm liên tiếp trong giai đoạn 2010 – 2012, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập đã tăng trở lại từ năm 2013. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, trong năm 2015, số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng 26,6% so với năm trước, đây là tín hiệu tích cực cho thị trường văn phòng cho thuê.

SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP ĐĂNG KÝ MỖI GIAI ĐOẠN 2000 - 2015



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

Thị trường TP. Hồ Chí Minh đang bắt đầu khởi sắc trở lại, thị trường Hà Nội chưa ra khỏi xu hướng giảm giá



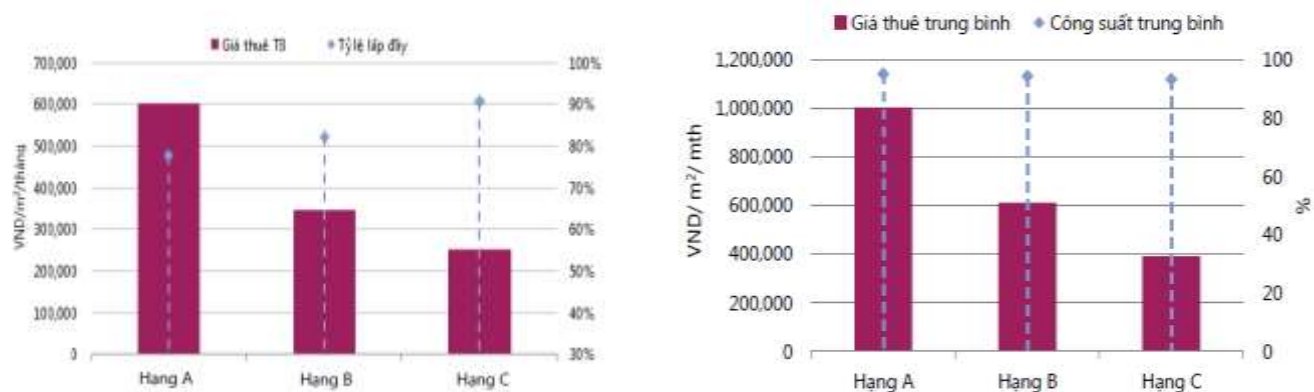
Nguồn: Jones Lang LaSalle Asia Pacific, Q4/2015

Công suất cho thuê trung bình tại TP. Hồ Chí Minh (94%) cũng cao hơn Hà Nội (83%) theo báo cáo của Savills vào Q4/2015.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI HÀ NỘI

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI TP. HỒ CHÍ MINH





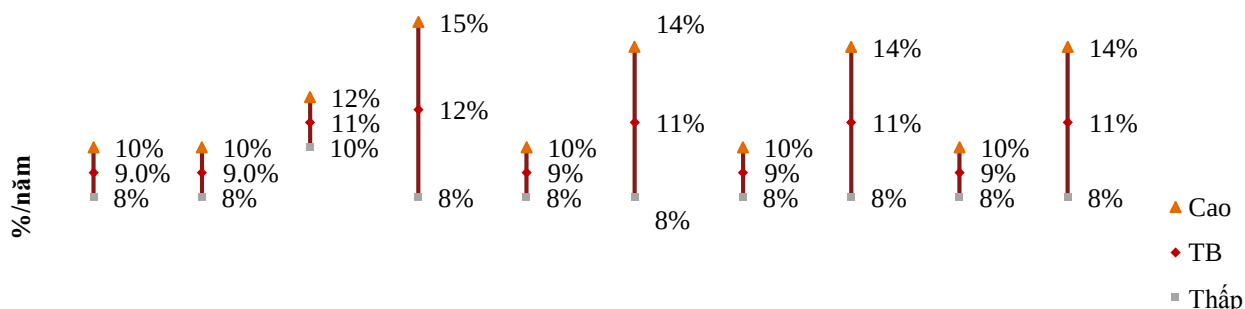
Nguồn: Savills, Q4/2015

### Lợi suất cho thuê văn phòng dao động trong khoảng 8 – 14%

Tính đến cuối năm 2014, mức lợi suất cho thuê trung bình tại thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh lần lượt vào khoảng 8 – 10% và 8 – 14%.

Ví dụ Cushman & Wakefield ước tính giao dịch chuyển nhượng tòa tháp văn phòng Centre Point (đường Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận) của Japan Asia Land cho Mapletree (Q2/2013), với giá trị chuyển nhượng khoảng 52 triệu USD, lợi suất của người mua vào khoảng 13,5%/năm, hoặc thương vụ chuyển nhượng tòa tháp văn phòng A&B (Lê Lai, Quận 1) có lợi tức khoảng 10,5 – 11%/năm.

### LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS VĂN PHÒNG



|        |         |        |         |        |         |        |         |        |         |
|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM | Hà Nội | TP. HCM |
| 2011   |         | 2012   |         | 2013   |         | 2014   |         | 2015   |         |

Nguồn: BMI, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE

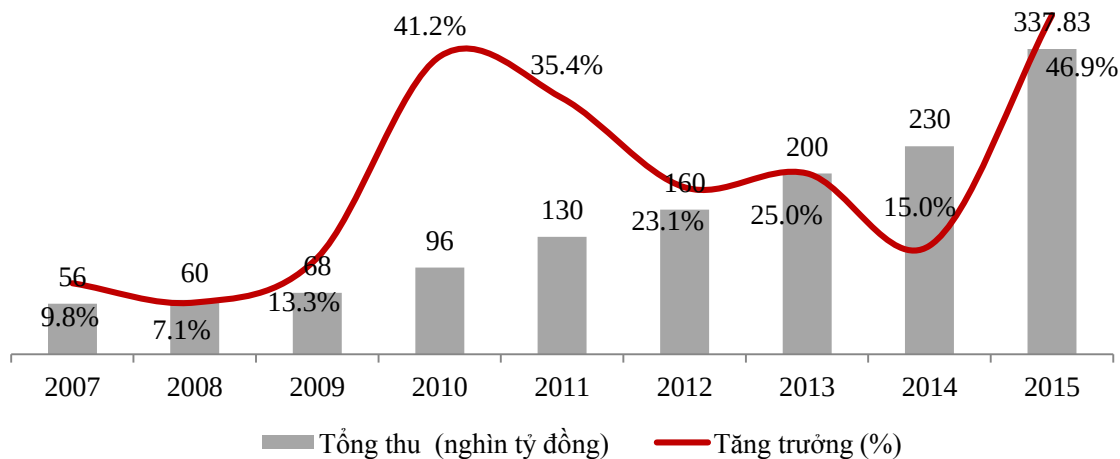
## 2.5 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng

Quá trình hội nhập kinh tế và nâng cao mức sống của người dân là động lực chính thúc đẩy ngành du lịch Việt Nam tăng trưởng bền vững

Trong giai đoạn 2007 – 2015, lượng khách du lịch quốc tế và nội địa có tốc độ tăng trưởng trung bình tương ứng là 8,4% và 14,6%/năm. Tăng trưởng về tổng thu từ du lịch tăng nhanh

hơn tăng trưởng về số lượng khách, trung bình tăng 25,2%/năm trong cùng giai đoạn.

#### TỔNG THU TỪ DU LỊCH GIAI ĐOẠN 2007 - 2015

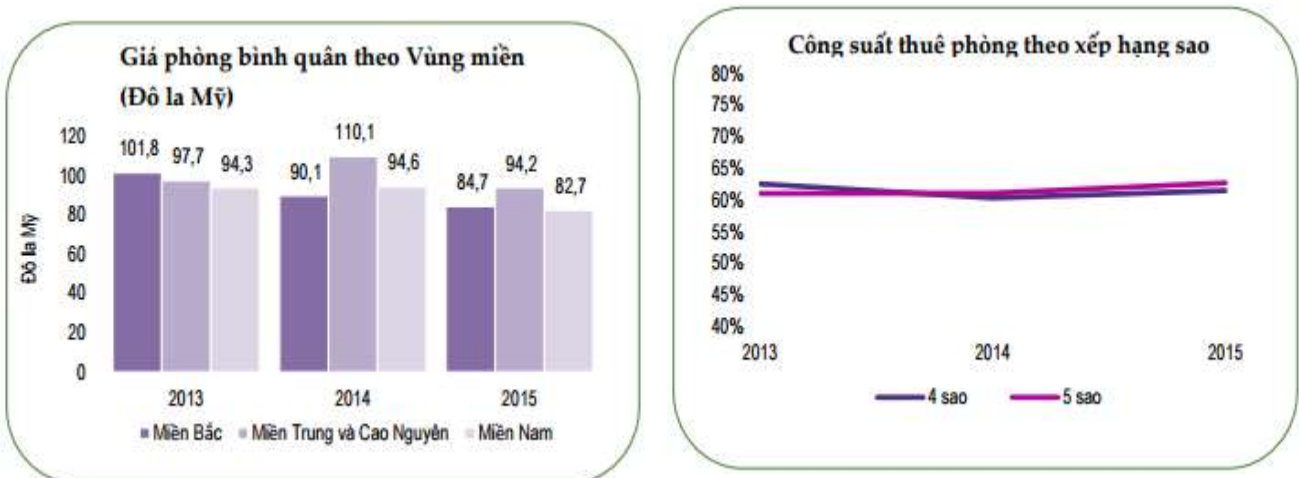


*Nguồn: Tổng Cục Du Lịch*

Tổng Cục Du Lịch ước tính, tổng thu từ du lịch sẽ đạt 420.000 nghìn tỷ đồng vào năm 2020, tương đương với tốc độ tăng trưởng 10,6%/năm trong giai đoạn 2014 – 2020.

#### Tỷ lệ lấp đầy và doanh thu bình quân trên mỗi phòng có sẵn (RevPAR) ở mức ổn định

#### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA KHÁCH SẠN VÀ KHU NGHỈ DƯỠNG TỪ 4 – 5 SAO TẠI VIỆT NAM 2012 -2015

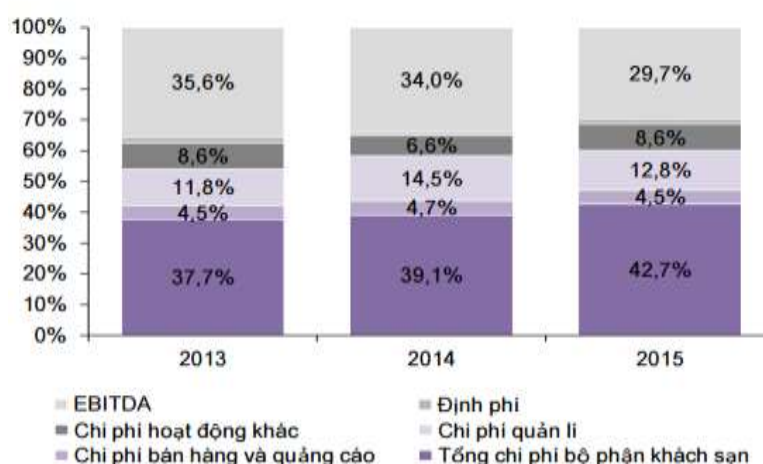


*Nguồn: Khảo sát ngành dịch vụ khách sạn Grant Thornton Việt Nam*

Khảo sát của Grant Thornton năm 2015 cho thấy, tình hình hoạt động kinh doanh khách sạn và nghỉ dưỡng tại Việt Nam khá ổn định trong 3 năm trở lại đây (2013 – 2015) với tỷ lệ lấp đầy luôn ở mức ~60% và có xu hướng tăng, trong khi doanh thu trên mỗi phòng luôn ở trên mức 80 USD/phòng có sẵn/đêm.

**Biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA/Doanh thu) trung bình của các khách sạn và khu nghỉ dưỡng 4-5 sao nằm trong khoảng 28 - 35%**

**Chi phí và lợi nhuận trên doanh thu (2013 – 2015)**



*Nguồn: Khảo sát ngành dịch vụ khách sạn Grant Thornton Việt Nam*

Một số thương vụ được Alternaty và Cushman & Wakefield ước tính lợi suất nhận chuyển nhượng của người mua như Hilton Hà Nội Opera (~11,5%/năm), Sheraton Hà Nội (~8,5%/năm) và Lotte Legend Sài Gòn (~8,5%/năm)

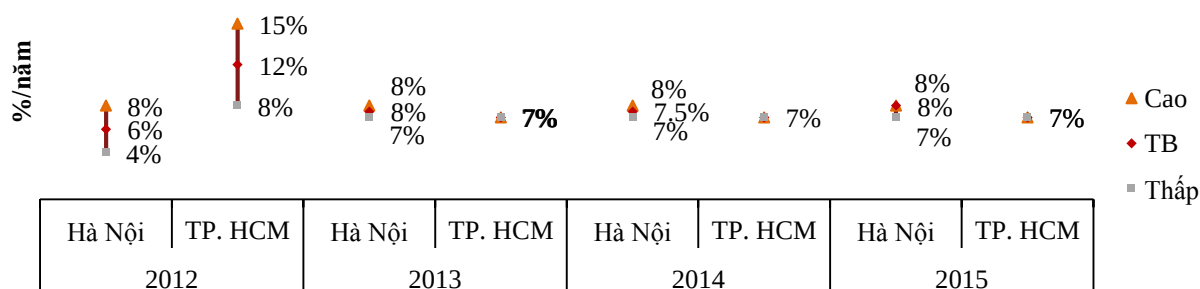
## 2.6 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp

**Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng mạnh kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO**

Vốn FDI đăng ký trong giai đoạn 2009 – 2015 đạt trung bình 20 tỷ USD/năm, tăng gần 2,4 lần so với mức 8,4 tỷ USD/năm của giai đoạn 2002 – 2007. Vốn đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo chiếm đa số, đóng góp trên 50% tổng lượng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong giai đoạn 1989 – 2015, đây là yếu tố hỗ trợ mạnh mẽ cho thị trường bất động sản cho thuê khu công nghiệp. *(Nguồn: Viện nghiên cứu chính sách và phát triển)*

**Lợi suất cho thuê mặt bằng khu công nghiệp tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đạt 7 – 8%/năm**

**LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS KHU CÔNG NGHIỆP**



*Nguồn: Nghiên cứu bất động sản BMI 2015*

### **3. Tổng quan thị trường chứng khoán Việt Nam**

Tính đến cuối năm 2015, có 682 mã cổ phiếu và chứng chỉ Quỹ niêm yết trên hai sàn HSX (Hồ Chí Minh) và HNX (Hà Nội) với tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá là 528 nghìn tỷ đồng, tăng 24% so với năm 2014. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt khoảng hơn 1.325 nghìn tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2014 và tương đương khoảng 34% GDP. Thanh khoản giảm 15% so với mức kỷ lục của năm 2014 và đạt mức 2.481 tỷ đồng/phần. (Nguồn: HSX, HNX)

#### **3.1 Thị trường cổ phiếu Việt Nam đang trên đà phục hồi**

Thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2015 có diễn biến tích cực trong 6 tháng đầu năm và chịu thử thách trong 6 tháng cuối năm. Các phương diện tốc độ tăng chỉ số, mức độ ổn định, khối lượng giao dịch phản ánh khá rõ nét những chuyển biến tích cực của nền kinh tế. Thị trường phát triển theo chiều hướng tăng trưởng, mặc dù xen kẽ những khoảng điều chỉnh giảm, phần lớn do tác động từ những yếu tố như Thông tư 36, dự thảo Thông tư 210, Trung Quốc phá giá đồng nhân dân tệ và FED nâng lãi suất USD. Chỉ số VN Index lập đỉnh năm tại mức 639 điểm (ngày 14/07/2015), trong khi chỉ số HNX Index lập đỉnh năm tại mức 89,5 điểm (ngày 06/07/2015). Về cuối năm, áp lực FED tăng lãi suất USD trong kỳ họp tháng 12, khối ngoại một lần nữa rút ròng khiến thị trường quay đầu giảm điểm. Tính đến ngày 31/12/2015, chỉ số VN Index tăng 6,1%, đạt 579,0 điểm và chỉ số HNX Index giảm 3,7%, đạt 82,9 điểm so với cuối năm 2014. (Nguồn: HSX, HNX)

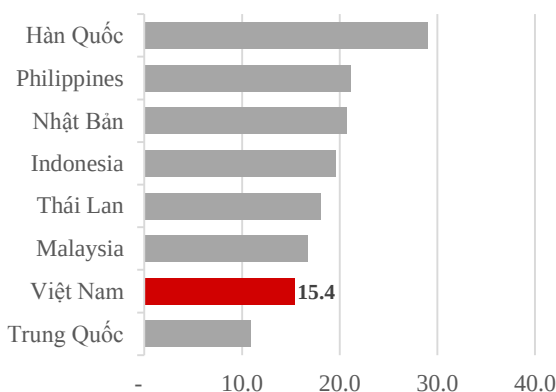
Thị trường chứng khoán là kênh huy động vốn hiệu quả và thu hút sự tham gia của nhiều doanh nghiệp tiềm năng. Tổng giá trị huy động vốn qua thị trường chứng khoán năm 2015 đạt 283 nghìn tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ năm 2014 và đóng góp 28% tổng vốn đầu tư toàn xã hội; trong đó, nếu tính thêm một số trái phiếu phát hành riêng lẻ, huy động qua kênh trái phiếu đạt 335 nghìn tỷ đồng, huy động qua phát hành cổ phiếu đạt 55 nghìn tỷ đồng. Tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp niêm yết tích cực hơn so với năm trước; 9 tháng đầu năm 2015, tổng doanh thu của các DN NY tăng 5,9%, tổng lợi nhuận sau thuế tăng 17,5% so với cùng kỳ năm.

#### **3.2 Cổ phiếu đang ở mức định giá hấp dẫn so với khu vực.**

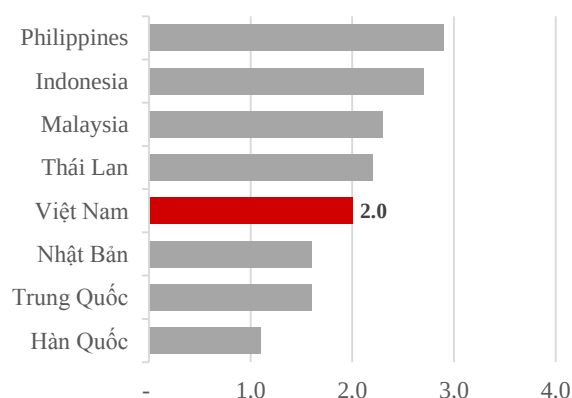
Tình hình kinh tế vĩ mô được dự báo tiếp tục ổn định cùng với môi trường lãi suất thấp và giá dầu duy trì ở mức thấp quanh mức 40-50 USD/thùng, đây là yếu tố tích cực tác động lên kết quả kinh doanh của nhiều doanh nghiệp niêm yết. Theo đó, chúng tôi dự báo chỉ số VN Index sẽ tăng trưởng khoảng 15%-20% trong năm 2016. Cùng với sự phục hồi và tăng trưởng của các công ty đang niêm yết, năm 2016 sẽ tiếp tục đón nhận nhiều doanh nghiệp lớn cổ phần hóa và niêm yết trên sàn chứng khoán như Satra, Mobifone, Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam, v.v... (Nguồn: số liệu của TCC)

Cùng với đó, có thể thấy mức định giá P/E và P/B của thị trường chứng khoán Việt Nam đang ở mức hấp dẫn so với khu vực. Trong khi P/E đang ở mức gần như thấp nhất trong khu vực (chỉ cao hơn thị trường chứng khoán Trung Quốc) thì P/B đang ở mức thấp hơn các thị trường Philippines, Indonesia, Malaysia và Thái Lan.

### P/E các thị trường trong khu vực



### P/B các thị trường trong khu vực

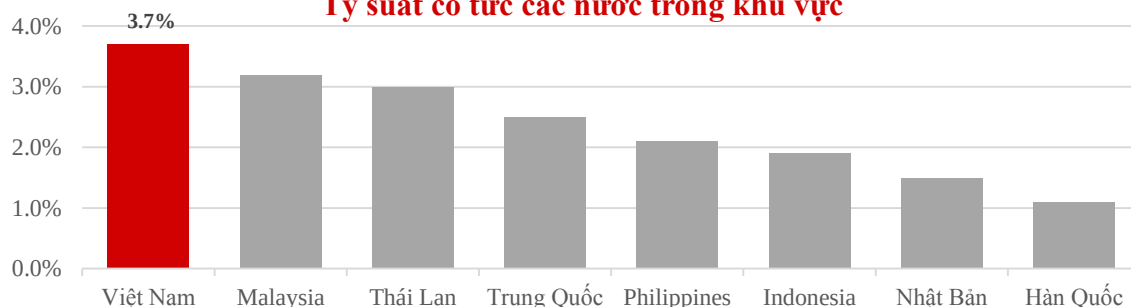


Nguồn: Dữ liệu Bloomberg

Ngoài ra, tỷ suất cổ tức trên giá trị vốn hóa của thị trường Việt Nam cũng đang ở mức cao nhất, đạt 3,7%, so với các thị trường khác trong khu vực. Nhiều ngành nghề đang có thu nhập cổ tức ở mức cao hơn lãi suất tiết kiệm hiện tại như khai thác than, phân bón hóa chất, phát hành sách, bán lẻ phức hợp, vv.

Sự điều chỉnh vào cuối năm 2015 của thị trường chứng khoán cùng với các yếu tố tích cực nói trên đang mở ra những cơ hội đầu tư giá trị tiềm năng trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

### Tỷ suất cổ tức các nước trong khu vực



Nguồn: Dữ liệu Bloomberg

## IV. THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ

### 1. Thông tin chung về Quỹ

#### 1.1. Thông tin tóm tắt của Quỹ

- Tên Quỹ: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Tên tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT Fund
- Tên viết tắt: TC REIT
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016 (đính kèm tại Phụ lục 2)
- 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 (đính kèm tại Phụ lục 3)
- Địa chỉ: Tầng 10, 191 Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (+84) 4 3944 6368 Fax: (+84) 4 3944 6583
- Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

Thời gian hoạt động của Quỹ:

- Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 91 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP. Chứng chỉ Quỹ được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.
- Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định. Thay đổi về thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Nhà đầu tư.
- Quỹ chính thức bắt đầu hoạt động sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ. Thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ kết thúc ngay sau khi Quỹ bị giải thể theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **1.2. Ban đại diện Quỹ**

Các thành viên Ban đại diện Quỹ TCREIT gồm có:



| STT | Họ và Tên                 | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Ông Nguyễn Xuân Minh, CFA | Chủ tịch Ban<br>đại diện Quỹ      | 022498870 | 100               | <p>Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga</p> <p>Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc</p> <p>Chứng chỉ hành nghề quản lý Quỹ</p> <p>Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003)</p> <p>Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và quản lý Quỹ</p> <p>Ông Minh đã giữ chức vụ trưởng đại diện Quỹ Templeton tại Việt Nam và 8 năm là Phó Chủ tịch cao cấp, quản lý 2 Quỹ châu Á và 1 Quỹ các thị trường đang phát triển trên toàn cầu của Công ty Quản lý đầu tư Franklin Templeton Investment Ltd., Singapore; 5 năm là cố vấn cao cấp của Văn phòng đại diện Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management tại Việt Nam, đồng thời là Thành viên Sáng lập Công ty quản lý Quỹ Vietnam Asset Management – VAM, giữ chức vụ Giám đốc điều hành và Chủ tịch Hội Đồng Quản trị tại đây.</p> <p>Ông hiện ông giữ nhiều trọng trách tại các công ty như: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty quản lý Quỹ VAM Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Tài chính TNHH MTV Kỹ Thương, Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng công ty Hàng không Việt Nam – CTCP.</p> |
| 2.  | Ông Phan Lê Hòa, CFA      | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 022995299 | 0                 | <p>Cử nhân chuyên ngành Kinh tế đối ngoại trường Đại học Ngoại Thương</p> <p>Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh tại Viện Quản lý Châu Á,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| STT | Họ và Tên        | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                  |                                   |           |                   | <p>Philippines</p> <p>Chứng chỉ CFA (Chartered Holder, 2007)</p> <p>Hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư, quản lý Quỹ. Ông Hòa từng có kinh nghiệm làm Kiểm toán viên tại Công ty Kiểm toán Andersen Việt nam, Chuyên viên phân tích đầu tư cao cấp tại Công ty quản lý Quỹ VietFund Management và hơn 8 năm đảm nhiệm vị trí Phó giám đốc Đầu tư của Công ty Temasek Holdings tại Singapore và Tp. HCM.</p> <p>Từ năm 2013 tới nay ông Hòa là Giám đốc Thị trường vốn và Quan hệ đầu tư – Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.  | Ông Đặng Thế Đức | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 025668006 | 0                 | <p>Cử nhân Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội</p> <p>Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học, Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc)</p> <p>Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, M&amp;A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.</p> <p>Ông Đức đã tư vấn cho một số Quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý Quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&amp;A tại Việt Nam.</p> <p>Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư &amp; Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp</p> |

| STT | Họ và Tên    | Chức vụ                           | Số CMND   | Số CCQ<br>năm giữ | Kinh nghiệm làm việc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |              |                                   |           |                   | <p>đanh Tư vấn Phương Đông I.C.</p> <p>Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Cty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.  | Bà Đỗ Tú Anh | Thành viên<br>Ban đại diện<br>Quỹ | 011914432 | 100               | <p>Cử nhân Quản trị Kinh doanh Đại học Columbia Southern</p> <p>Hơn 22 năm kinh nghiệm làm việc trong đó có 16 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Bà đã giữ các vị trí chủ chốt tại các công ty như Tổng giám đốc CTCP Đầu tư INB (Dự án Thảo Điền), Phó tổng giám đốc, Giám đốc Trung tâm Quản lý Khai thác Tài sản AMC khu vực Miền Nam (quản trị danh mục tài sản, phát mãi tài sản với tổng giá trị tài sản lên tới 2000 tỷ đồng), Giám đốc Môi giới đầu tư Miền Bắc, Công ty Tư vấn Bất động Savills Việt Nam, và nhiều chức vụ chủ chốt khác.</p> <p>Bà hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư Thảo Điền (Dự án Masteri Thảo Điền), đồng thời là Giám đốc chi nhánh miền Nam, Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.</p> |

### 1.3. Quá trình thành lập Quỹ

Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép phát hành chứng khoán lần đầu ra công chúng theo giấy chứng nhận số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016 và được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do UBCKNN cấp.

Quỹ TC REIT là Quỹ đầu tư đại chúng dạng đóng thực hiện chào bán chứng chỉ Quỹ ra công chúng được công ty quản lý Quỹ quản lý trong suốt thời hạn hoạt động, trừ trường hợp Quỹ được chuyển giao cho công ty quản lý Quỹ khác quản lý hoặc bị giải thể trước hạn theo quyết định của Đại hội Nhà đầu tư.

Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định kể từ ngày UBCKNN cấp giấy phép thành lập và hoạt động.

Quy mô vốn điều lệ của Quỹ là 50 (năm mươi) tỷ đồng. Trong đó, Quỹ tiến hành huy động vốn ban đầu từ ngày 23/05/2016 và kết thúc đợt huy động vào ngày 13/06/2016 với tổng vốn huy động lần đầu được từ công chúng là 50.000.000.000 (năm mươi tỷ đồng chẵn) tương ứng với số lượng chứng chỉ Quỹ là 5.000.000 (năm triệu) đơn vị Quỹ.

*Sau đây là kết quả huy động vốn ban đầu cho Quỹ TC REIT:*

- Tên Quỹ phát hành: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Loại hình Quỹ: Quỹ đại chúng dạng đóng
- Mệnh giá: 10.000 đồng (mười nghìn đồng Việt Nam)
- Tổng số lượng chứng chỉ Quỹ thực tế phân phối: 5.000.000 (năm triệu) đơn vị Quỹ
- Tổng giá trị thực tế huy động (trừ các loại phí liên quan đến phát hành): 50.000.000.000 (năm mươi tỷ đồng Việt Nam)
- Ngày phát hành: 20/05/2016
- Ngày kết thúc huy động vốn: 13/06/2016
- Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành
- Tài khoản nộp tiền: 122.11.00.000284.9 – tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hà Thành

*Báo cáo kết quả huy động vốn đã được ngân hàng giám sát xác nhận và đệ trình UBCKNN*

*Tính chất và thời gian hoạt động của Quỹ:*

- Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định. Thay đổi về thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư.
- Quỹ chính thức bắt đầu hoạt động sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ. Thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ kết thúc ngay sau khi Quỹ bị giải thể theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **2. Điều lệ Quỹ**

Tóm tắt Điều lệ Quỹ với các thông tin chính sau đây:

### **2.1. Các điều khoản chung**

#### **2.1.1 Nguyên tắc tổ chức hoạt động của Quỹ**

- Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 91, Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 và được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015.
- Chứng chỉ Quỹ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ TC REIT là Đại hội Nhà đầu tư.
- Ban Đại diện Quỹ TC REIT sẽ do Đại hội Nhà đầu tư bầu ra để giám sát các hoạt động thường xuyên của Quỹ TC REIT, TCC và Ngân hàng giám sát;

#### **2.1.2 Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ Quỹ được chào bán**

- Vốn điều lệ được huy động trong lần đầu chào bán ra công chúng của Quỹ là năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng. Vốn điều lệ sẽ được chia thành năm triệu (5.000.000) chứng chỉ Quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ Quỹ sẽ là mười nghìn (10.000) đồng.

### **2.2. Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư**

#### **2.2.1 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.

#### **2.2.2 Chiến lược đầu tư**

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

- Thời hạn đầu tư: dài hạn
- Loại hình bất động sản: tập trung vào các bất động sản cho thuê nhằm thu dòng tiền ổn định và đều đặn là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.
- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.

- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

### 2.2.3 Tài sản được phép đầu tư

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012

### 2.2.4 Cơ cấu đầu tư

Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) Giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào: (i) bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định và đáp ứng quy định nêu tại Khoản 10.5 Điều 10 của Điều lệ Quỹ; và (ii) cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu, cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng doanh thu hoặc thu nhập (sau đây gọi là công ty bất động sản).

Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) Giá trị tài sản ròng của Quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo pháp luật ngân hàng, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản.

- Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu chính phủ.

Cơ cấu đầu tư của Quỹ được phép sai lệch do các nguyên nhân được nêu tại điểm c) khoản 10.6 điều lệ Quỹ. Tuy nhiên trong thời hạn một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh, Công ty quản lý Quỹ phải hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định về cơ cấu danh mục đầu tư quy định tại khoản 10.6 điều lệ Quỹ.



## 2.2.5 Các hạn chế đầu tư

- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- Quỹ không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a) Khoản 10.4 Điều 10 của Điều lệ Quỹ, không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký Quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).
- Quỹ không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các Quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.
- Khi thực hiện đầu tư vào bất động sản, Quỹ sẽ bảo đảm về thời gian nắm giữ bất động sản và loại bất động sản phù hợp theo quy định tại Khoản 10.7, Điều 10 của Điều lệ Quỹ.

## 2.2.6 Phương pháp lựa chọn đầu tư /Quy trình đầu tư và ban hành quyết định đầu tư

### A. Phương pháp lựa chọn đầu tư

#### ❖ Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các bất động sản

Quỹ tìm kiếm và lựa chọn các bất động sản dựa trên phương pháp “Bottom-up Approach”, đi từ đánh giá chi tiết bất động sản cụ thể dự kiến mua, phân khúc bất động sản, khu vực địa lý ... và đặt trong bối cảnh tổng thể nền kinh tế vĩ mô. Các yếu tố sau sẽ được Quỹ tập trung đánh giá kỹ lưỡng khi tiến hành đầu tư một bất động sản:

- *Vị trí và quy hoạch*: Quỹ tập trung vào các bất động sản nằm tại trục đường chính, khu trung tâm của các thành phố lớn, khu du lịch ... của cả nước như Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc ... Đối với bất động sản là dự án, khu đô thị ... việc quy hoạch và quản thể cả khu là điểm đặc biệt được chú trọng. Quỹ cũng sẽ đánh giá kỹ để tránh rủi ro bất động sản nằm trong khu giải tỏa, quy hoạch chung ... của chính quyền địa phương.
- *Phân khúc*: Quỹ tập trung vào phân khúc bất động sản có khả năng đem lại nguồn lợi tức ổn định và đều đặn, bao gồm văn phòng cho thuê, khu trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng. Ngoài ra Quỹ cũng sẽ xem xét đầu tư các bất động sản nhà ở, chung cư ... có khả năng cho thuê và có tiềm năng tăng giá trong tương lai.
- *Lợi tức của bất động sản*: Quỹ sẽ lựa chọn các bất động sản có mức lợi tức thu được từ tiền thuê cao hơn chi phí vốn yêu cầu của Quỹ.
- *Đặc trưng của khách thuê*: Quỹ ưu tiên lựa chọn các bất động sản có sự phân bổ khách thuê hợp lý, đối tượng khách thuê ổn định và xu hướng thuê lâu dài.
- *Tình trạng hoạt động (với các bất động sản đang hoạt động)*: Với các bất động sản hoàn thiện và đang hoạt động, Quỹ sẽ phân tích và đầu tư vào các bất động sản có kết quả hoạt động tốt, tỷ lệ lấp đầy cao ...
- *Giá giao dịch so với giá trị định giá*: Quỹ ưu tiên tìm kiếm các bất động sản mà Quỹ có thể mua được với giá thấp hơn giá trị định giá tại thời điểm giao dịch.
- *Chủ đầu tư*: Quỹ lựa chọn các chủ đầu tư uy tín, có khả năng tài chính, phát triển dự án tốt. Đặc biệt với các bất động sản đang trong thời gian xây dựng, uy tín của chủ đầu tư và yếu tố vô cùng quan trọng khi Quỹ ra quyết định đầu tư.
- *Tính thanh khoản*: Nhằm giảm thiểu rủi ro thanh khoản, Quỹ ưu tiên đầu tư vào các bất động sản có vị trí tốt, tính thanh khoản cao, được nhiều nhà đầu tư quan tâm.
- *Phân tích kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản*: Do sự biến động của thị trường bất động sản luôn gắn chặt với kinh tế vĩ mô, đánh giá phân tích chu kỳ kinh tế và chu kỳ ngành là tối quan trọng trong việc giá quyết định đầu tư của Quỹ.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ thị trường tiền tệ**

Quỹ lựa chọn các công cụ thị trường tiền tệ của các tổ chức tín dụng có khả năng mang lại lãi suất tốt, đồng thời xem xét đến thứ hạng tín dụng và định mức tín dụng phù hợp cho từng tổ chức tín dụng.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với trái phiếu và công cụ nợ**

Trái phiếu và công cụ nợ được lựa chọn trên cơ sở phân tích đánh giá chỉ số tín nhiệm tín dụng của tổ chức phát hành, phân tích dự án/chương trình được tài trợ bởi công cụ nợ kết hợp phân tích xu hướng lãi suất, đánh giá với mức lãi suất của công cụ nợ trong tương quan với mức độ chấp nhận rủi ro của nhà đầu tư và tính thanh khoản của trái phiếu, công cụ nợ để lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với cổ phiếu**

Quỹ áp dụng phương thức đầu tư đi từ trên xuống “Top-Down Approach”, trong đó việc đầu tư và phân bổ trái phiếu sẽ dựa trên những đánh giá tổng thể về xu thế của kinh tế vĩ mô, chính sách của nhà nước, ngành hưởng lợi cũng như tiềm năng sinh lời và an toàn tín dụng của tổ chức phát hành. Quỹ cũng sử dụng phương pháp tiếp cận đầu tư đi từ dưới lên “Bottom-up Approach” trong việc lựa chọn từng loại chứng khoán cụ thể thông qua việc đánh giá diễn biến riêng lẻ của các chứng khoán này trước tác động của khuynh hướng thị trường.

❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ khác**

Quỹ áp dụng phương pháp phù hợp với tính chất, đặc điểm của tài sản để có lựa chọn phù hợp.

## **2.2.7 Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng**

### **Nguyên tắc**

- Công ty quản lý Quỹ phải xây dựng Sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ Quỹ tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ. Công ty quản lý Quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng giám sát, tổ chức có chức năng định giá bất động sản, không phải là tổ chức định giá độc lập để xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ bất động sản.
- Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.
- Phương pháp xác định NAV của Quỹ và NAV trên một Đơn vị Quỹ sẽ được ghi rõ trong Sổ tay định giá và sẽ tuân thủ pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất. Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và Ban đại diện Quỹ phê chuẩn. Những thay đổi trong Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xem xét trước khi đệ trình cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ thành lập hội đồng định giá để xác định giá hợp lý trong những trường hợp Sổ tay định giá không quy định hoặc không xác định rõ ràng.

### **Phương thức xác định**

Phương thức xác định NAV của Quỹ được quy định chi tiết tại điều 51 của Điều lệ Quỹ.

## **2.3. Nhà đầu tư, sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ và chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ đầu tư**

### **2.3.1 Nhà đầu tư**

- Nhà đầu tư có thể là pháp nhân hay cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu ít nhất là 10 Chứng chỉ Quỹ trở lên trong mức tổng vốn dự kiến phát hành. Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc có bốn phạm gì khác với Quỹ ngoài trách nhiệm trong phạm vi số Chứng chỉ Quỹ mà họ sở hữu.
- Nhà đầu tư pháp nhân bao gồm các tổ chức kinh tế, xã hội được pháp luật công nhận. Nhà đầu tư pháp nhân cử người đại diện hợp pháp đại diện cho số Chứng chỉ Quỹ mà mình sở hữu. Việc đề cử, hủy bỏ hay thay thế người đại diện này phải được thông báo bằng văn bản, do người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư pháp nhân ký.

### **2.3.2 Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư**

- Nhà đầu tư có quyền được đối xử công bằng, quyền tự do chuyển nhượng, quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và bất thường về hoạt động của Quỹ, quyền tham gia các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư. Nhà đầu tư có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua Chứng chỉ Quỹ trong thời hạn quy định và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật chứng khoán.
- Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 16 của Điều lệ Quỹ theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 về Hướng dẫn thành lập và Quản lý Quỹ đầu tư bất động sản.

### **2.3.3 Sổ đăng ký sở hữu chứng chỉ Quỹ**

- Trong vòng năm (05) ngày kể từ khi Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ được cấp hoặc điều chỉnh, Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác nhận quyền sở hữu cho nhà đầu tư đối với số lượng Chứng chỉ Quỹ đã đăng ký mua tại sổ đăng ký nhà đầu tư.
- Sổ đăng ký nhà đầu tư của Quỹ có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai. Các nội dung của Sổ đăng ký nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 17 Điều lệ Quỹ.

### **2.3.4 Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ**

- Công ty quản lý Quỹ không có trách nhiệm mua lại Chứng chỉ Quỹ theo yêu cầu của nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ thông qua giao dịch trên các sở giao dịch chứng khoán sau khi Quỹ được niêm yết theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Điều lệ Quỹ.

### **2.3.5 Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư**

- Việc thừa kế Chứng chỉ Quỹ phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ chỉ chấp nhận người thừa kế hợp pháp và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thừa kế hoặc người thừa kế.
- Công ty quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong sổ đăng ký nhà đầu tư sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

## **2.4. Phân phối kết quả hoạt động**

### **2.4.1 Phương thức phân phối lợi nhuận của Quỹ**

**Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:**

- Tiền thuê từ bất động sản
- Lãi/lỗ từ việc thanh lý, bán bất động sản
- Lợi nhuận từ chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi đầu tư chứng khoán ...)

- Các doanh thu khác (phí, lãi tiền gửi ...) theo quy định của pháp luật

### **Phân chia lợi nhuận của Quỹ**

- Quỹ dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Lợi tức có thể được chia dưới dạng tiền mặt hoặc chứng chỉ Quỹ.
- Phương án phân chia được Đại hội Nhà đầu tư gần nhất thông qua.
- Các nguyên tắc phân chia lợi tức Quỹ được quy định chi tiết tại khoản 53.3 điều 53 của Điều lệ Quỹ.
- Do các quy định về thuế áp dụng cho từng cá nhân cụ thể, từng Nhà Đầu Tư nên tham khảo ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn thuế chuyên nghiệp của mình đối với các nghĩa vụ thuế cụ thể và những vấn đề về tài chính của việc đầu tư vào Quỹ.

## **2.4.2 Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ**

Lỗ năm trước sẽ được xử lý trong năm kế tiếp khi năm kế tiếp đó Quỹ kinh doanh có lãi và theo quyết định của đại hội nhà đầu tư.

## **2.5. Đại hội nhà đầu tư**

### **2.5.1 Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường**

#### **❖ Đại hội nhà đầu tư thường niên**

- Tất cả các nhà đầu tư có tên trong danh sách vào ngày chốt quyền tham dự đại hội theo thông báo của Sở Giao dịch chứng khoán trước khi triệu tập cuộc họp Đại hội đều có quyền tham dự Đại hội.
- Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày có Báo cáo tài chính năm được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận.
- Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.
- Đại hội nhà đầu tư lần đầu tiên do công ty quản lý Quỹ triệu tập và tổ chức trong vòng 45 ngày sau khi hoàn tất đợt chào bán.
- Chi phí của Đại hội Nhà đầu tư thường niên do Quỹ thanh toán.

#### **❖ Đại hội nhà đầu tư bất thường**

Công ty quản lý Quỹ triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:

- Công ty quản lý Quỹ, hoặc Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện Quỹ xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của Quỹ;
- Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư đại diện cho ít nhất mười phần trăm (10%) tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành trong vòng ít nhất sáu (06) tháng liên tục tính tới thời điểm triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường, hoặc một tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Quỹ;
- Việc tổ chức Đại hội nhà đầu tư bất thường phải được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có thông báo cuộc họp Đại hội nhà đầu tư bất thường.
- Công ty quản lý Quỹ phải công khai về việc triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường. Chậm nhất mười lăm (15) ngày trước khi diễn ra Đại hội nhà đầu tư bất thường, Công ty quản lý Quỹ phải thông báo cho nhà đầu tư về việc triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư bất thường, trong đó nêu rõ lý do và mục tiêu của việc triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư.

### **2.5.2 Quyền hạn và nhiệm vụ của nhà đầu tư, đại hội người đầu tư**

Đại hội nhà đầu tư do Công ty quản lý Quỹ triệu tập và quyết định những vấn đề sau:

- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Quỹ;
- Sửa đổi bổ sung Hợp đồng giám sát;

- c) Thay đổi chính sách, mục tiêu đầu tư của Quỹ;
- d) Quyết định tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Quỹ;
- e) Quyết định/thay đổi phương án phân phối lợi tức;
- f) Thay đổi mức phí trả cho Công ty quản lý Quỹ;
- g) Thay đổi mức phí trả cho Ngân hàng giám sát;
- h) Thay thế Công ty quản lý Quỹ;
- i) Thay thế Ngân hàng giám sát;
- j) Sáp nhập, hợp nhất Quỹ, giải thể Quỹ;
- k) Thay đổi thời hạn hoạt động của Quỹ;
- l) Tăng Vốn điều lệ của Quỹ;
- m) Quyết định các hợp đồng, giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:
  - Giá mua bất động sản vượt quá một trăm mười phần trăm (110%) và giá bán bất động sản thấp hơn chín mươi (90%) so với giá tham chiếu do tổ chức thẩm định giá xác định trong thời hạn sáu (06) tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch;
  - Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch;
  - Đối với đối tượng tại Khoản 14.2 Điều 14 của Điều lệ Quỹ: giá trị giao dịch đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch. Trong trường hợp này, nhà đầu tư liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;
- n) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch và thành viên Ban đại diện Quỹ; quyết định mức thù lao và chi phí hoạt động của Ban đại diện Quỹ;
- o) Thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán được chấp thuận để kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của Quỹ;
- p) Thông qua tổ chức định giá độc lập (nếu có),
- q) Thông qua tổ chức quản lý bất động sản (nếu có);
- r) Thông qua các báo cáo về tình hình tài chính, tài sản và hoạt động hàng năm của Quỹ;
- s) Xem xét và xử lý vi phạm của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát và Ban đại diện Quỹ gây tổn thất cho Quỹ;
- t) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật về chứng khoán và tại Điều lệ Quỹ

### **2.5.3 Thể thức tiến hành Đại hội người đầu tư**

- 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. Hình thức



- tham gia có thể là trực tiếp, hoặc ủy quyền tham gia, hoặc tham dự họp trực tuyến thông qua các phương tiện truyền tin nghe, nhìn như: điện thoại, hội nghị truyền hình, internet...
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, Đại hội Nhà đầu tư được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư tham dự.
  - Đại hội Nhà đầu tư có thể được tổ chức dưới hình thức họp tập trung hoặc không tập trung bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản.
  - Đại hội Nhà đầu tư sẽ do Chủ tịch Ban đại diện Quỹ chủ trì, nếu Chủ tịch vắng mặt thì Thành viên Ban đại diện Quỹ hoặc bất kỳ người nào khác do Đại hội nhà đầu tư bầu ra sẽ chủ trì.
  - Trong thời hạn bảy (07) ngày, sau khi kết thúc Đại hội nhà đầu tư, hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, Công ty quản lý Quỹ phải gửi biên bản và nghị quyết Đại hội nhà đầu tư cho Ngân hàng giám sát, cung cấp cho nhà đầu tư và công bố thông tin theo quy định pháp luật.

#### **2.5.4 Quyết định của đại hội người đầu tư**

- Mỗi đơn vị Quỹ sẽ có một quyền biểu quyết. Ngân hàng giám sát, Công ty quản lý Quỹ, Tổ chức kiểm toán, Tổ chức quản lý bất động sản, Tổ chức định giá bất động sản cung cấp dịch vụ cho Quỹ được quyền tham gia Đại hội Nhà đầu tư nhưng không được biểu quyết.
- Đại hội Nhà đầu tư thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.
- Quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất chín mươi lăm phần trăm (95%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp chấp thuận đối với các vấn đề sau:
  - Các nội dung quy định tại Điểm f), h), j) và k) Khoản 21.1 Điều 21 của Điều lệ Quỹ;
  - Sửa đổi các điểm f), h), j) và k) Khoản 21.1 Điều 21 của Điều lệ Quỹ; và
  - Sửa đổi Khoản 23.3 Điều 23 và Khoản 23.7 Điều 23 của Điều lệ Quỹ.
- Trừ quy định tại Khoản 23.3 Điều 23 của Điều lệ Quỹ, các quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp chấp thuận.
- Trường hợp lấy ý kiến dưới hình thức bằng văn bản, quyết định của Đại hội Nhà đầu tư được thông qua nếu được số nhà đầu tư đại diện cho ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết của các nhà đầu tư tham gia biểu quyết chấp thuận.

### **2.6. Ban đại diện Quỹ**

#### **2.6.1 Tổ chức Ban đại diện Quỹ**

- Ban đại diện Quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Ban đại diện Quỹ có từ ba (03) đến mười một (11) thành viên, trong đó tối thiểu hai phần ba (2/3) số thành viên của Ban đại diện Quỹ là thành viên độc lập không phải là người có liên quan tới Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này.
- Nhiệm kỳ của Ban đại diện Quỹ là 3 (ba) năm. Thành viên Ban đại diện Quỹ có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ hiện tại thì nhiệm kỳ của thành viên được bầu bổ sung đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Ban đại diện Quỹ hiện tại.



- Quyết định của Ban đại diện Quỹ được thông qua bằng biểu quyết tại các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ Quỹ. Mỗi thành viên Ban đại diện Quỹ có một phiếu biểu quyết.
- Việc đề cử thành viên Ban đại diện Quỹ được quy định tại Khoản 16.2 Điều 16 và Điểm d) Khoản 32.4 Điều 32 Điều lệ Quỹ. Trình tự, thủ tục bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, bầu bổ sung thành viên ban đại diện Quỹ được quy định tại Điều 21 và Điều 29 Điều lệ Quỹ.

Danh sách ban đại diện Quỹ

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Xuân Minh | Chức vụ: Chủ tịch   |
| Ông Phan Lê Hòa, CFA | Chức vụ: Thành viên |
| Ông Đặng Thế Đức     | Chức vụ: Thành viên |
| Bà Đỗ Tú Anh         | Chức vụ: Thành viên |

## 2.6.2 Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ

- Trong Ban đại diện Quỹ phải có tối thiểu một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản; một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; và một thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật.
- Thành viên Ban đại diện Quỹ không được uỷ quyền cho người khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ

## 2.6.3 Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện Quỹ

- Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư;
- Phê duyệt danh sách các tổ chức cung cấp báo giá, nguyên tắc và phương pháp xác định giá trị tài sản ròng; chấp thuận các giao dịch theo quy định tại Điều lệ Quỹ đối với một số các tài sản không phải là chứng khoán niêm yết, đăng ký tập trung; phê duyệt danh sách các ngân hàng nhận tiền gửi của Quỹ, các công cụ tiền tệ và các tài sản khác mà Quỹ được phép đầu tư. Các quyết định này phải được đưa ra trên cơ sở thận trọng nhất để bảo đảm an toàn tài sản của Quỹ;
- Quyết định mức lợi nhuận phân phối theo phương án phân chia lợi nhuận quy định tại Điều lệ Quỹ hoặc được đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua; thời hạn và thủ tục phân phối lợi nhuận;
- Quyết định các vấn đề chưa có sự thống nhất giữa Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát trên cơ sở quy định của pháp luật;
- Yêu cầu Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát kịp thời cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin về hoạt động quản lý tài sản và hoạt động giám sát;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.
- Quyết định giao dịch có giá trị đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch.
- Các giao dịch tài sản khác cần sự phê duyệt của Ban đại diện Quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

#### 2.6.4 Chủ tịch Ban đại diện Quỹ

- Đại hội nhà đầu tư bầu Chủ tịch Ban đại diện Quỹ trong số thành viên Ban đại diện Quỹ. Chủ tịch Ban đại diện Quỹ phải là thành viên độc lập.
- Chủ tịch Ban đại diện Quỹ có các quyền và nhiệm vụ sau đây:
  - Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban đại diện Quỹ;
  - Chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp Ban đại diện Quỹ;
  - Theo dõi quá trình tổ chức thực hiện các quyết định của Ban đại diện Quỹ;
  - Các quyền và nhiệm vụ khác quy định tại Điều lệ Quỹ

#### 2.6.5 Thủ tục điều hành của Ban đại diện Quỹ

Trường hợp Chủ tịch Ban đại diện Quỹ vắng mặt hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ được giao thì thành viên Ban đại diện Quỹ được Chủ tịch Ban đại diện Quỹ ủy quyền sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch Ban đại diện Quỹ. Trường hợp không có người được ủy quyền, các thành viên Ban đại diện Quỹ còn lại chọn một trong số các thành viên độc lập tạm thời giữ chức Chủ tịch Ban đại diện Quỹ theo nguyên tắc nhất trí. Việc bầu lại Chủ tịch Ban đại diện Quỹ sẽ được thực hiện tại Đại hội nhà đầu tư thường niên gần nhất.

#### 2.6.6 Đình chỉ và bãi miễn và bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ

- Thành viên Ban đại diện Quỹ sẽ bị Đại hội nhà đầu tư miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
  - Bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định khởi tố hoặc truy tố;
  - Bị toà án tuyên bố mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
  - Thuộc vào các trường hợp không được đảm nhiệm chức danh thành viên Ban đại diện Quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan;
  - Nghỉ hưu theo quy định của pháp luật lao động;
  - Chết hoặc mất tích theo phán quyết, quyết định của toà án, cơ quan có thẩm quyền;
  - Có văn bản thông báo thành viên Ban đại diện Quỹ chấm dứt tư cách đại diện theo uỷ quyền của nhà đầu tư tổ chức;
  - Tiết lộ các thông tin bảo mật làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ hoặc của một bên thứ ba có thỏa thuận bảo mật với Quỹ;
  - Không tham dự các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ ba (03) lần liên tiếp mà không có lý do hợp lệ;
  - Vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ khi thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao;
- Thành viên Ban đại diện Quỹ muốn từ chức phải có đơn xin từ chức gửi Ban đại diện Quỹ. Ban đại diện Quỹ có trách nhiệm trình đơn xin từ chức đó để Đại hội nhà đầu tư xem xét, quyết định. Việc từ chức của thành viên Ban đại diện Quỹ chỉ có hiệu lực kể từ ngày có quyết định của Đại hội nhà đầu tư, tuy nhiên thành viên Ban đại diện Quỹ không được hưởng thù lao khi không thực hiện nhiệm vụ.
- Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư hoặc xin ý kiến bằng văn bản để bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ trong trường hợp sau đây:
  - a) Số thành viên Ban đại diện Quỹ bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này. Trường hợp này, Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày số thành viên bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này;
  - b) Số lượng thành viên Ban đại diện Quỹ độc lập giảm xuống, không bảo đảm tỷ lệ theo quy định tại Khoản 24.1 Điều 24 Điều lệ này.  
Trường hợp khác, tại cuộc họp gần nhất, Đại hội nhà đầu tư bầu thành viên mới thay thế thành viên Ban đại diện Quỹ đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm

## **2.6.7 Biên bản họp Ban đại diện Quỹ**

- Ban đại diện Quỹ tổ chức họp tối thiểu hai (02) lần trong một năm hoặc theo yêu cầu của Công ty quản lý Quỹ. Trình tự tổ chức cuộc họp, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên theo thời hạn quy định của pháp luật về doanh nghiệp, Điều lệ Quỹ.
- Cuộc họp Ban đại diện Quỹ được tổ chức khi có tối thiểu hai phần ba số thành viên dự họp, trong đó số các thành viên độc lập phải chiếm từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên. Thành viên không trực tiếp dự họp có quyền biểu quyết thông qua bỏ phiếu bằng văn bản. Quyết định của Ban đại diện Quỹ được thông qua nếu được từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên dự họp và từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên độc lập thông qua.
- Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên Ban đại diện Quỹ tham gia vào phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lưu giữ tại Công ty quản lý Quỹ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ Quỹ.

## **2.7. Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ**

### **2.7.1 Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty Quản lý Quỹ**

Công ty quản lý Quỹ được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Được thực hiện nghiệp vụ quản lý Quỹ;
- Độc lập với Ngân hàng giám sát;
- Có đầy đủ cơ sở vật chất, nhân sự để quản lý Quỹ;
- Đồng ý thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3 của Điều lệ Quỹ

### **2.7.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý Quỹ**

- Công ty quản lý Quỹ luôn hoạt động một cách công bằng, trung thực cho Quỹ và vì lợi ích của nhà đầu tư, tránh xung đột về lợi ích và hành động ngay trong trường hợp không thể tránh được xung đột về lợi ích.
- Công ty quản lý Quỹ phải đảm bảo rằng nhân sự, tổ chức và ban quản trị có năng lực và được cơ cấu để hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà đầu tư, tuân thủ Điều lệ Quỹ, pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ bảo đảm việc ủy quyền trách nhiệm cho bên thứ ba tuân thủ pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền lợi của Quỹ và nhà đầu tư.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ tách biệt tài sản của từng Quỹ, tài sản của Công ty quản lý Quỹ với các tài sản của Quỹ, và các tài sản khác do Công ty quản lý Quỹ quản lý.
- Các cam kết của Công ty quản lý Quỹ được nêu tại Phụ lục 1. Công ty quản lý Quỹ phải chịu trách nhiệm cho những tổn thất đối với Quỹ do mình quản lý trong trường hợp Công ty quản lý Quỹ không tuân thủ Pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Khi quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư, Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 13.3 và 13.4, Điều 13 của Điều lệ Quỹ.
- Công ty quản lý Quỹ có các quyền sau:
  - Nhận phí quản lý như quy định tại Điều 60 của Điều lệ Quỹ;
  - Quản lý các Quỹ khác trong và/hoặc ngoài Việt Nam và tiến hành các hoạt động kinh doanh khác được pháp luật cho phép với điều kiện Công ty quản lý Quỹ đảm bảo có đủ nguồn lực để quản lý hiệu quả các hoạt động đầu tư của Quỹ.
  - Tham dự Đại hội nhà đầu tư và các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ;

- Đề cử ứng viên thích hợp làm thành viên Ban đại diện Quỹ để Đại hội nhà đầu tư bầu chọn;
- Quyết định các khoản đầu tư của Quỹ phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và pháp luật.

### 2.7.3 Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Quản lý Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ trong các trường hợp sau:
  - a) Tự nguyện chấm dứt quyền, nghĩa vụ của mình đối với Quỹ theo các quy định của Điều lệ Quỹ;
  - b) Theo yêu cầu của Đại hội nhà đầu tư;
  - c) Công ty quản lý Quỹ bị thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động theo quy định tại của pháp luật về chứng khoán;
  - d) Công ty quản lý Quỹ hợp nhất, sáp nhập với một công ty quản lý Quỹ khác;
  - e) Quỹ hết thời gian hoạt động;
  - f) Các trường hợp khác.
- Ngoại trừ trường hợp tại điểm e), các trường hợp khác theo quy định trên đây, quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Công ty quản lý Quỹ được chuyển giao cho một công ty quản lý Quỹ khác phải theo quy định của pháp luật.

### 2.7.4 Hạn chế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ không được là người có liên quan của Ngân hàng giám sát của Quỹ mà công ty đang quản lý. Thành viên hội đồng thành viên, nhân viên bộ phận kiểm toán nội bộ, ban kiểm soát (nếu có), ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý Quỹ không được làm việc ở các bộ phận cung cấp dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị Quỹ tại Ngân hàng giám sát và ngược lại.
- Thành viên Hội đồng thành viên, ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý Quỹ không được phép yêu cầu, đòi hỏi hoặc tiếp nhận, dưới danh nghĩa cá nhân hoặc danh nghĩa công ty, bất kỳ khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào, ngoài các loại phí và mức phí đã được quy định rõ tại Điều lệ Quỹ.
- Người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ được giao dịch Chứng chỉ Quỹ. Trừ trường hợp là giao dịch trong đợt chào mua công khai hoặc trong đợt chào bán, phát hành ra công chúng, các giao dịch này được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán.
- Mọi giao dịch chứng khoán thành viên ban điều hành nhân viên của Công ty quản lý Quỹ phải báo cáo lên bộ phận kiểm soát nội bộ trước và ngay sau khi giao dịch diễn ra. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải bao gồm thông tin về loại (mã) chứng khoán, số lượng, giá giao dịch, tổng giá trị giao dịch, thời gian thực hiện, phương thức thực hiện, số tài khoản giao dịch, công ty chứng khoán nơi mở tài khoản giao dịch. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải được lưu trữ và quản lý tập trung tại bộ phận kiểm soát nội bộ và và cung cấp cho UBCKNN khi có yêu cầu.
- Trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ, Công ty quản lý Quỹ bảo đảm:
  - Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào Quỹ, công ty đầu tư chứng khoán khác do mình quản lý;
  - Không được sử dụng tài sản ủy thác để đầu tư vào Quỹ hoặc ngược lại. Quy định này không áp dụng trong trường hợp khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức 100% vốn nước ngoài và đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên;
  - Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào chính Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức mà thành viên hội đồng thành viên, thành viên ban điều hành, nhân viên của

Công ty quản lý Quỹ là cổ đông hoặc thành viên sở hữu trên mười phần trăm (10%) vốn điều lệ;

- Không được cam kết, bảo đảm kết quả đầu tư trừ trường hợp đầu tư vào những sản phẩm có thu nhập cố định; không được giao kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các điều khoản bất lợi một cách bất hợp lý, không có lý do chính đáng.
- Không được thực hiện bất cứ hoạt động nào vi phạm pháp luật.
- Các hạn chế khác theo quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý Quỹ.

## **2.8. Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Ngân hàng giám sát**

### **2.8.1 Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát**

Ngân hàng giám sát được lựa chọn phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Là ngân hàng thương mại có giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán có chức năng thực hiện các dịch vụ lưu ký và giám sát việc quản lý Quỹ đại chúng;
- Ngân hàng giám sát phải hoàn toàn độc lập và tách biệt với Công ty quản lý Quỹ mà ngân hàng cung cấp dịch vụ giám sát;
- Thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên của Ngân hàng giám sát trực tiếp làm nhiệm vụ bảo quản tài sản của Quỹ và giám sát hoạt động quản lý tài sản của Công ty quản lý Quỹ (sau đây gọi tắt là nhân viên nghiệp vụ) không được là người có liên quan hoặc tham gia điều hành, quản trị Công ty quản lý Quỹ hoặc có quan hệ sở hữu, tham gia góp vốn, nắm giữ cổ phần, vay hoặc cho vay với Công ty quản lý Quỹ mà Ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ giám sát và ngược lại.
- Ngân hàng giám sát, thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên nghiệp vụ không được là các đối tác mua, bán trong giao dịch mua, bán tài sản của Quỹ. Ngân hàng giám sát chỉ được là đối tác mua, bán trong giao dịch ngoại hối, hoặc các giao dịch chứng khoán được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của sở giao dịch chứng khoán và /hoặc giao dịch đầu tư /gửi tiền tại Ngân hàng giám sát.
- Có đầy đủ năng lực, cơ sở vật chất và nhân sự để cung cấp dịch vụ giám sát, lưu ký cho Quỹ;
- Thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ lục 2 của Điều lệ Quỹ.

### **2.8.2 Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát**

Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ:

- Phạm vi giám sát chỉ hạn chế trong các hoạt động của Công ty quản lý Quỹ có liên quan tới Quỹ mà Ngân hàng giám sát thực hiện chức năng giám sát.
- Ngân hàng giám sát luôn hoạt động vì lợi ích của nhà đầu tư trong việc giám sát việc quản lý tài sản của Quỹ và đảm bảo và chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho Quỹ trong trường hợp tổ chức lưu ký phụ làm thất thoát tài sản của Quỹ, trừ các trường hợp sau: Trường hợp bất khả kháng, nằm ngoài kiểm soát của Ngân hàng giám sát mà đã được quy định rõ về việc miễn trừ trách nhiệm đối với Ngân hàng giám sát trong các trường hợp này tại Hợp đồng giám sát; Tổ chức lưu ký phụ có trách nhiệm bồi thường cho Quỹ và Hợp đồng lưu ký phụ có điều khoản cho phép Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ yêu cầu tổ chức lưu ký phụ phải bồi thường theo hợp đồng; Ngân hàng giám sát đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm thẩm định và các hoạt động liên quan tới việc ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng giám sát phải đảm bảo nhân sự, tổ chức và hệ thống quản trị có đủ năng lực và cơ cấu để hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà đầu tư và tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.
- Ngân hàng giám sát sẽ đóng vai trò là ngân hàng giám sát và lưu ký cho các tài sản của Quỹ được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.



Ngân hàng giám sát phải tách bạch tài sản của Quỹ với tài sản của Công ty quản lý Quỹ, tài sản của các Quỹ khác, tài sản của khách hàng khác của Ngân hàng giám sát và tài sản của chính Ngân hàng giám sát. Ngân hàng giám sát phải giám sát việc tính toán NAV của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ và đảm bảo NAV được tính toán chính xác.

- Ngân hàng giám sát phải chịu trách nhiệm cho những thiệt hại gây ra cho Quỹ trong trường hợp Ngân hàng giám sát không tuân thủ pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.
- Ngân hàng giám sát phải xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ phù hợp với chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý Quỹ hoặc có thể từ chối các chỉ thị đó nếu có cơ sở tin rằng những chỉ thị này là không hợp pháp hoặc không phù hợp với Điều lệ Quỹ. Việc từ chối cùng với lý do phải được gửi bằng văn bản tới Công ty quản lý Quỹ và bản sao của việc từ chối này phải được gửi đến UBCKNN.
- Ngân hàng giám sát thanh toán tiền cho nhà đầu tư khi Quỹ phân phối thu nhập, hoặc khi Quỹ thanh lý, giải thể và các trường hợp khác theo chỉ thị của Công ty quản lý Quỹ phù hợp với pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Thực hiện đối chiếu thường xuyên tài sản của Quỹ với Công ty quản lý Quỹ.
- Các nghĩa vụ khác quy định tại Khoản 2, Điều 33, Thông tư 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 về hướng dẫn thành lập và quản lý Quỹ đầu tư bất động sản.

Ngân hàng Giám sát có quyền:

- Được quyền xem xét lại năng lực và các quy trình của Công ty quản lý Quỹ trong quá trình quản lý Quỹ và yêu cầu Công ty quản lý Quỹ chỉnh sửa nếu cần thiết.
- Được quyền tham dự Đại hội nhà đầu tư nhưng không được quyền biểu quyết.
- Được quyền nhận phí cung cấp dịch vụ giám sát và lưu ký phù hợp với Hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát, Điều lệ Quỹ và pháp luật.

### **2.8.3 Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát**

- Ngân hàng giám sát chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ trong các trường hợp sau:
  - Ngân hàng giám sát bị chia, tách, giải thể, phá sản, bị hợp nhất, bị sáp nhập, hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán;
  - Đơn phương chấm dứt hợp đồng lưu ký, hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát;
  - Quỹ bị giải thể, bị hợp nhất, bị sáp nhập;
  - Theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư của Quỹ;
  - Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Nếu Ngân hàng giám sát đơn phương chấm dứt hợp đồng lưu ký, hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý Quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát thì Ngân hàng giám sát phải có thông báo trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Công ty quản lý Quỹ.
- Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát được chuyển giao cho một ngân hàng giám sát khác phải theo quy định của pháp luật.

## **2.9. Tổ chức định giá độc lập**

### **2.9.1 Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập**

Tổ chức định giá cho Quỹ thỏa mãn các điều kiện sau:

- Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với công ty quản lý Quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh



doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Không phải là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát, nhà đầu tư lớn của Quỹ; không phải là đối tác trong các giao dịch tài sản với Quỹ; không phải là người có liên quan tới đối tác trong giao dịch hạng mục bất động sản mà tổ chức đó dự kiến định giá;
- Có tối thiểu ba (03) nhân viên có thể thẩm định viên về giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng; hoặc có chứng chỉ định giá bất động sản. Các nhân viên này có tối thiểu năm (05) năm kinh nghiệm trong hoạt động định giá giá trị bất động sản;
- Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ và các tiêu chí khác của Công ty quản lý Quỹ.

### **2.9.2 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập**

- Quyền của tổ chức định giá độc lập:
  - Yêu cầu Công ty quản lý Quỹ cung cấp đầy đủ thông tin để việc định giá đạt được kết quả chính xác nhất.
  - Thu phí theo quy định.
- Nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập:

Tổ chức định giá và chuyên viên định giá phải tuân thủ:

  - Không được định giá đối với bất động sản mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá cũng là đối tác giao dịch tài sản đó, hoặc là người có liên quan tới đối tác giao dịch tài sản đó; không được cung cấp dịch vụ định giá cho công ty quản lý Quỹ mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá là cổ đông, thành viên góp vốn sở hữu từ năm phần trăm (5%) vốn điều lệ trở lên tại Công ty quản lý Quỹ; hoặc có bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột là thành viên trong ban điều hành, hoặc kế toán trưởng của công ty quản lý Quỹ, thành viên hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, chủ tịch công ty quản lý Quỹ. Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được giao dịch tài sản với Quỹ làm ảnh hưởng tới nguyên tắc độc lập của hoạt động định giá;
  - Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được thông đồng với Công ty quản lý Quỹ hoặc đối tác giao dịch tài sản của Quỹ hoặc dùng lợi ích vật chất, gây sức ép, mua chuộc đối với công ty quản lý Quỹ, đối tác giao dịch tài sản của Quỹ nhằm làm sai lệch kết quả định giá; gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ định giá quy định tại hợp đồng;
  - Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về định giá; cung cấp hồ sơ, tài liệu định giá theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
  - Chỉ được cung cấp dịch vụ định giá bất động sản cho cùng Quỹ tối đa trong hai (02) năm liên tục;
  - Tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của pháp luật về thẩm định giá.

### **2.9.3 Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập**

Hoạt động định giá bất động sản của tổ chức định giá độc lập phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- a) Mỗi hạng mục bất động sản của Quỹ phải được định giá định kỳ tối thiểu một lần trong một năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của Ban đại diện Quỹ, Đại hội nhà đầu tư. Định kỳ ba (03) năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của Quỹ phải được định giá lại, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Mọi hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản của Quỹ chỉ được thực hiện bởi tổ chức định giá đã được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt;
- b) Ngoài việc định giá theo quy định tại Điểm a trên đây, các bất động sản của Quỹ còn phải được định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi Quỹ phát hành thêm Chứng chỉ Quỹ để tăng vốn. Việc định giá lại bất động sản quy định tại Khoản này có thể không cần thực hiện

- trong trường hợp thời điểm giao dịch không vượt quá sáu (06) tháng, kể từ thời điểm định giá gần nhất;
- c) Tổ chức định giá chỉ xác định mức giá tại một địa điểm và thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá, phù hợp mục đích sử dụng nhất định được nêu trong chứng thư thẩm định giá;
  - d) Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với sổ tay định giá đã được phê duyệt bởi Đại hội nhà đầu tư và Ban đại diện Quỹ, phù hợp với thông lệ và các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Quy trình và phương pháp định giá bất động sản trong danh mục của Quỹ theo các nội dung do pháp luật quy định;
  - e) Thông tin, dữ liệu sử dụng trong hoạt động định giá phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời và được điều chỉnh một cách khoa học và hợp lý. Việc điều chỉnh dữ liệu, thông tin phải được giải thích chi tiết, cụ thể;
  - f) Mỗi bất động sản chỉ được định giá bởi cùng một tổ chức định giá tối đa là hai lần liên tục;
  - g) Định kỳ hàng năm, tổ chức định giá có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về hoạt động định giá các hạng mục bất động sản đã thực hiện trong năm và gửi Ban đại diện Quỹ, công ty quản lý Quỹ để tổng hợp trình Đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo hoạt động định giá bao gồm các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - h) Chuyên viên định giá của tổ chức định giá được giao trực tiếp thực hiện định giá bất động sản, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá phải phù hợp với các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - i) Báo cáo kết quả định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của chuyên viên định giá trực tiếp thực hiện việc định giá và Tổng giám đốc hoặc giám đốc của tổ chức định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của tổ chức định giá. Báo cáo định giá phải có nội dung rõ ràng, không gây hiểu nhầm, thông tin trong báo cáo phải đầy đủ và chính xác.
  - j) Tổ chức định giá phải thông báo kết quả định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho Công ty quản lý Quỹ.
  - k) Chứng thư thẩm định giá phải rõ ràng, chính xác và đầy đủ, không gây hiểu lầm để nhà đầu tư có thể đưa ra các quyết định đầu tư. Chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị đối với tài sản định giá tại thời điểm định giá; có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với tổ chức định giá về kết quả định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
  - l) Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức định giá, chuyên viên định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công ty quản lý Quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch.
  - m) Tối thiểu hai năm một lần, Công ty quản lý Quỹ phải trình đại hội nhà đầu tư thay đổi tổ chức thẩm định giá.

## **2.10. Tổ chức Quản lý Bất động sản**

### **2.10.1 Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản**

*Tiêu chuẩn lựa chọn Tổ chức quản lý bất động sản*

- Tổ chức quản lý bất động sản cho Quỹ thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản,
- Có đủ năng lực về cơ sở vật chất và nhân sự để thay mặt Quỹ thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản
- Không phải là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát;
- Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ, các tiêu chí khác của Công ty quản lý Quỹ và quy định của pháp luật.

*Nguyên tắc và quy trình thay thế tổ chức quản lý bất động sản:*

- Tổ chức quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được Đại hội nhà đầu tư thông qua.

## **2.10.2 Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản**

*Quyền của tổ chức quản lý bất động sản*

- Nhận phí quản lý bất động sản như quy định tại Điều 62 của Điều lệ Quỹ;
- Thực hiện các hoạt động giám sát, quản lý kinh doanh khai thác và sử dụng bất động sản
- Tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện Quỹ, Công ty quản lý Quỹ chấp thuận.

*Nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản:*

- Giám sát thường xuyên, liên tục, quản lý mọi hoạt động kinh doanh, khai thác và sử dụng bất động sản, bảo đảm bất động sản được quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hiệu quả, an toàn; chất lượng dịch vụ cung cấp phù hợp với tiêu chí và yêu cầu Công ty quản lý Quỹ, Ban đại diện Quỹ và các điều khoản tại hợp đồng quản lý bất động sản;
- Tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác khi quản lý, khai thác, sử dụng bất động sản. Cẩn trọng, tự nguyện, trung thực và vì lợi ích cao nhất của Quỹ. Hoàn toàn chịu trách nhiệm tài chính và pháp lý về những thiệt hại gây ra cho bất động sản và Quỹ bởi nhân viên của mình hoặc các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ cho mình;
- Chỉ được tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện Quỹ, Công ty quản lý Quỹ chấp thuận. Việc ủy quyền không làm giảm trách nhiệm hoặc thay đổi trách nhiệm của Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản. Tổ chức quản lý bất động sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tài chính và pháp lý phát sinh từ việc ủy quyền;
- Mọi hoạt động sửa chữa, bảo trì, nâng cấp, mở rộng diện tích khai thác, sử dụng, thay đổi kết cấu bất động sản chỉ được thực hiện sau khi đã có ý kiến chấp thuận của Công ty quản lý Quỹ, Ban đại diện Quỹ theo quy định của hợp đồng quản lý bất động sản;
- Cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cho Công ty quản lý Quỹ về tình hình kinh doanh và triển vọng biến động phân khúc thị trường của loại bất động sản đang quản lý. Định kỳ hàng năm, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản có trách nhiệm gửi Công ty quản lý Quỹ báo cáo về kết quả hoạt động quản lý bất động sản. Báo cáo phải bao gồm đầy đủ các nội dung theo mẫu được pháp luật quy định;
- Bảo mật mọi thông tin có liên quan tới bất động sản và các hoạt động kinh doanh và khai thác bất động sản đang quản lý. Trừ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản không được cung cấp các thông tin nêu trên cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào, kể cả các bộ phận kinh doanh khác của chính tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản;
- Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm bồi thường cho Quỹ trong trường hợp do sự cẩu thả, không cẩn thận gây thiệt hại tài sản trong quá trình quản lý bất

động sản, kể cả trong trường hợp do lỗi, sai sót hoặc hành vi lừa đảo của nhân viên của tổ chức này, hay của tổ chức, cá nhân là bên thứ ba cung cấp dịch vụ có liên quan tới hoạt động quản lý bất động sản, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.

## **2.11. Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo**

### **2.11.1 Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán**

Công ty kiểm toán được lựa chọn phải được thành lập hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật và phải nằm trong danh sách các công ty kiểm toán được phép kiểm toán Quỹ đại chúng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và không được là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát. Năm đầu tiên, công ty kiểm toán của Quỹ sẽ được Công ty quản lý Quỹ đề cử để Đại hội nhà đầu tư thông qua. Các năm sau đó, Đại hội nhà đầu tư ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán. Công ty quản lý Quỹ sẽ đề xuất với Ban đại diện Quỹ ít nhất (02) công ty kiểm toán để kiểm toán cho Quỹ.

### **2.11.2 Chế độ kế toán**

Quỹ sẽ áp dụng chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định khác liên quan tới công tác kế toán cho Quỹ do các cơ quan có thẩm quyền quy định.

### **2.11.3 Báo cáo tài chính**

- Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm duy trì sổ sách kế toán và chuẩn bị báo cáo tài chính cho Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có thể ủy quyền cho một nhà cung cấp dịch vụ để thực hiện công việc này. Mọi sổ sách kế toán và báo cáo tài chính của Quỹ sẽ được lưu tại văn phòng của Công ty quản lý Quỹ hoặc của nhà cung cấp dịch vụ mà Công ty quản lý Quỹ ủy quyền. Ban đại diện Quỹ có quyền kiểm tra bất kỳ báo cáo, sổ sách kế toán, hoặc tài liệu nào của Quỹ.
- Báo cáo tài chính trình bày trước Đại hội nhà đầu tư sẽ do Ban giám đốc Công ty quản lý Quỹ ký và Chủ tịch Ban đại diện Quỹ thay mặt cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt. Các báo cáo của Công ty kiểm toán và của Ban đại diện Quỹ, nếu có, sẽ được đính kèm cùng các báo cáo tài chính. Các báo cáo này sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và bất cứ nhà đầu tư nào cũng có thể xem các báo cáo đó.
- Tất cả các báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán cùng với báo cáo kiểm toán độc lập bao gồm mọi tài liệu buộc phải đính kèm khác theo yêu cầu của pháp luật sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và công bố công khai trên website của Công ty quản lý Quỹ để nhà đầu tư có thể tham khảo

### **2.11.4 Báo cáo khác**

Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ các quy định của UBCKNN về chế độ báo cáo và Công bố thông tin liên quan đến các hoạt động của Quỹ.

## **3. Mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ**

### **3.1 Mục tiêu đầu tư**

Mục tiêu cơ bản của Quỹ là mang lại lợi nhuận đều đặn và ổn định cho nhà đầu tư cũng như tăng trưởng dài hạn của tài sản ròng trên một đơn vị Chứng chỉ Quỹ nhằm mang tới mức lợi nhuận hấp dẫn cho các nhà đầu tư khi mua chứng chỉ Quỹ.

### **3.2 Chiến lược đầu tư của Quỹ**

#### **3.2.1. Chiến lược đầu tư bất động sản:**

*Thời hạn đầu tư:* dài hạn

*Loại hình bất động sản:* tập trung vào các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại... nhằm mang lại nguồn thu ổn định từ việc cho thuê và khai thác kinh doanh. Ngoài ra, Quỹ cũng sẽ xem xét các bất động sản nhà ở, dự án, chung cư... được đầu tư xây dựng bởi các tổ chức uy tín, có xu hướng tăng giá tốt nhằm thu được lợi nhuận từ tăng giá bất động sản.

*Vị trí bất động sản:* Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng ...), có vị trí đặc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).

### **3.2.2. Chiến lược đầu tư chứng khoán:**

Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên HSX, HNX; cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán 2 sàn. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.

Tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

### **3.3 Các tài sản được phép đầu tư**

Danh mục đầu tư của Quỹ bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012.

### **3.4 Các sản phẩm đầu tư dự kiến:**

- Bất động sản: Xem xét đầu tư các dự án mới tiềm năng của các tập đoàn bất động sản uy tín như Vin Group, Novaland và cơ hội đầu tư tại các trung tâm thương mại căn hộ đã hoạt động với nguồn thu ổn định và định giá hấp dẫn.
- Cổ phiếu: Xem xét đầu tư cổ phiếu bluechip có định giá hấp dẫn, đặc biệt các cổ phiếu hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản với Quỹ đất lớn, tiềm năng tăng trưởng mạnh như Vingroup, Novaland, Đất Xanh. ...
- Trái phiếu: Xem xét đầu tư các trái phiếu Bất động sản có lợi tức cao, phát hành bởi các tổ chức uy tín, tài sản đảm bảo tốt.



Hiện nay, vốn điều lệ lập quỹ lần đầu của TCREIT mới chỉ là 50 tỷ đồng. Tuy nhiên, với chiến lược, mục tiêu đầu tư cũng như các sản phẩm đầu tư dự kiến, Quỹ đầu tư bất động sản sẽ tăng vốn để đáp ứng nhu cầu đầu tư trong tương lai gần.

### 3.5. Cơ cấu đầu tư

| Loại hình đầu tư                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NAV        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012</p> <p>Cổ phiếu của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu hoặc thu nhập từ việc sở hữu cho thuê và kinh doanh bất động sản đạt tối thiểu 65% tổng doanh thu hoặc thu nhập.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 65% - 100% |
| <p>Tài sản ngoài bất động sản:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;</li> <li>- Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;</li> <li>- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;</li> <li>- Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam;</li> <li>- Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;</li> <li>- Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;</li> </ul> | 0% - 35%   |

### 3.6 Hạn chế đầu tư

- Không được đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ;
- Không được đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu chính phủ.
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ;
- Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện.
- Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a Khoản 10.4 Điều 10 Điều lệ Quỹ, không được sử dụng tài sản của Quỹ để thực hiện các giao dịch ký Quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).



- Không đầu tư vào chính chứng chỉ của Quỹ, đầu tư vào các Quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động ở Việt Nam.
- Khi thực hiện đầu tư vào bất động sản, Quỹ sẽ bảo đảm về thời gian nắm giữ bất động sản và loại bất động sản phù hợp theo quy định tại Khoản 10.7, Điều 10 của Điều lệ Quỹ.

## **4. Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ**

### **4.1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro dẫn đến giá thị trường thay đổi, ví dụ như các thay đổi về GDP, lãi suất, tỷ giá hối đoái, tình trạng thất nghiệp, thị trường chứng khoán ... đều có thể ảnh hưởng tới các khoản đầu tư bất động sản và các khoản đầu tư chứng khoán.

Đối với bất động sản, các rủi ro này có thể ảnh hưởng tới cả lợi tức từ việc cho thuê, kinh doanh bất động sản cũng như giá trị các bất động sản của Quỹ. Bên cạnh đó, bất kì sự sụt giảm của các điều kiện kinh tế vĩ mô nào trong khoảng thời gian giữa lúc các dự án bất động sản được phê duyệt, chính thức triển khai và đi vào hoạt động đều ảnh hưởng tới sức mua trên thị trường, làm giảm mức lợi nhuận dự kiến thu được từ các dự án bất động sản đó.

Đối với chứng khoán, Giá trị thị trường của chứng khoán mà Quỹ đầu tư vào sẽ tăng hay giảm, đôi khi nhanh chóng hoặc đột ngột ngoài dự đoán. Giá trị thị trường của chứng khoán có thể bị giảm bởi các hoạt động mua, bán trên thị trường hoặc các hoạt động khác liên quan đến cung, cầu của chứng khoán đó. Giá có xu hướng giảm khi có nhiều người bán hơn người mua trên thị trường. Tương tự như vậy, giá có xu hướng tăng lên cả khi có nhiều người mua hơn người bán trên thị trường.

Có nhiều nhân tố góp phần tạo ra rủi ro thị trường. Các điều kiện kinh tế vĩ mô sẽ được Công ty quản lý Quỹ theo dõi thường xuyên để đánh giá các nhân tố chung có ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán, từ chính sách tiền tệ và tài khóa, kỳ vọng về lạm phát, tâm lý kinh doanh cho tới thuế và các thay đổi về nhân khẩu học.

### **4.2. Rủi ro lãi suất**

#### **❖ Bất động sản:**

Mặc dù lãi suất không tác động trực tiếp đến giá của chứng chỉ Quỹ niêm yết nhưng lại có tác động trực tiếp đến các bất động sản mà Quỹ nắm giữ. Lãi suất tăng cao sẽ dẫn đến việc:

- Các nhà đầu tư thay vì đầu tư vào bất động sản sẽ gửi tiền vào ngân hàng để hưởng tiền lãi cao hơn, dẫn đến giảm cầu và giá bất động sản.
- Cầu tiêu dùng giảm, khiến lợi tức từ các bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn (là các hàng hóa dịch vụ xa xỉ), khu mua sắm sẽ giảm.
- Doanh nghiệp khó khăn, dẫn đến việc thu hẹp quy mô sản xuất, hoạt động khiến cho nhu cầu bất động sản văn phòng, khu công nghiệp giảm sút. Ngoài ra, thị trường Bất động sản vẫn phụ thuộc phần lớn vào ngân hàng, chưa có các định chế tài chính phi ngân hàng để hỗ trợ thị trường. Các công ty bất động sản khi phải đi vay với lãi suất cao sẽ gặp khó khăn trong việc huy động vốn. Ngoài ra, với chi phí tài chính cao, các công ty sẽ phải điều chỉnh giá bán tăng để tạo ra lợi nhuận.

Tuy nhiên, theo quy định pháp luật, chiến lược đầu tư của Quỹ là dài hạn và Quỹ phải nắm giữ bất động sản trong thời gian dài để hưởng nguồn thu đều đặn nên về cơ bản các bất động sản mà Quỹ nắm giữ đã trung hòa được rủi ro lãi suất biến động. Đồng thời, theo quy định của pháp luật, Quỹ không được phép vay nợ (tối đa 5% giá trị tài sản ròng của Quỹ tại thời điểm thực hiện nên cơ bản Quỹ cũng không chịu rủi ro khi lãi suất thị trường biến động).

#### ❖ Chứng khoán:

Lãi suất cũng có ảnh hưởng trực tiếp tới trái phiếu và cổ phiếu trong danh mục đầu tư của Quỹ, đặc biệt là các khoản đầu tư trái phiếu do đó :

- Lãi suất tăng sẽ làm giá trái phiếu giảm trên thị trường thứ cấp để lợi suất thực tế của trái phiếu tăng bằng với lãi suất thị trường. Lãi suất tăng tác động gián tiếp và ảnh hưởng nhiều nhất tới giá cổ phiếu, phụ thuộc vào nhu cầu vay và cấu trúc nợ của mỗi công ty (công ty có tỷ lệ các khoản vay dài hạn cao với lãi suất cố định sẽ ít bị ảnh hưởng hơn so với công ty có các khoản vay ngắn hạn), khả năng tăng giá bán của công ty để bù đắp chi phí tài chính tăng cao, và kỳ vọng lạm phát.
- Quỹ cố gắng giảm thiểu rủi ro lãi suất bằng cách giữ kỳ hạn của trái phiếu phù hợp với các kỳ vọng về lãi suất. Cụ thể là Quỹ sẽ nắm giữ trái phiếu có lãi suất cố định với kỳ hạn ngắn hơn và nhiều trái phiếu có lãi suất thả nổi hơn khi lãi suất được dự báo tăng và ngược lại khi lãi suất được dự báo giảm. Đòn bẩy của các công ty Quỹ đầu tư vào và ảnh hưởng tiềm tàng của rủi ro lãi suất đến các khoản đầu tư của Quỹ sẽ được theo dõi thường xuyên.

#### 4.3. Rủi ro lạm phát

Lạm phát cao dẫn đến thắt chặt cung tiền và lúc đó thị trường nhà đất sẽ gặp khó khăn. Lạm phát cao thường là biểu hiện của sự tăng cung tiền quá mức, hiệu quả kinh tế kém hoặc sự tăng giá của hàng hóa thế giới. Lạm phát cao dẫn đến những bất ổn trong nền kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán nói riêng.

#### ❖ Bất động sản:

Thị trường nhà đất tăng giảm liên quan chặt chẽ tới cung tiền trong nền kinh tế, dòng vốn đầu tư nước ngoài, tâm lý và tính đầu cơ. Giữa lạm phát và sự khởi sắc của thị trường nhà đất đều có chung yếu tố chung là chính sách tiền tệ. Khi chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp thì người dân và doanh nghiệp vay tiền nhiều hơn. Điều này đồng nghĩa với tiền sẽ đổ vào kênh đầu tư bất động sản khiến cho thị trường này khởi sắc. Ngoài ra, trong thời gian tiền được bơm nhiều vào nền kinh tế cũng khiến kinh tế tăng trưởng nhanh hơn. Vào thời điểm đó người dân thường có tâm lý lạc quan và họ sẽ đầu tư mạnh vào thị trường nhà đất với kỳ vọng kiếm lời nhanh.

Lịch sử các đợt tăng giá nhà đất trong thời gian gần đây có sự quan hệ chặt chẽ với tăng trưởng tín dụng và cung tiền trong nền kinh tế. Đợt bùng nổ của thị trường bất động sản năm 2007 và đầu năm 2008 cho thấy rõ nhất sự tác động của cung tiền. Sau khi gia nhập WTO, Việt Nam đón nhận một dòng vốn đầu tư nước ngoài rất lớn, tâm lý lạc quan được đẩy lên cao, cùng với đó tăng trưởng tín dụng năm 2007 cũng ở mức rất cao (49,79%) đã làm cho thị trường nhà đất bùng nổ. Giá cả bất động sản tăng mạnh. Tuy nhiên, không nằm ngoài quy luật lạm phát cũng bùng nổ không kém, năm 2007 là 12,7%, 2008 kết thúc ở mức gần 20%. Sự bùng nổ của lạm phát buộc NHNN phải thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt và lãi suất tăng cao khiến thị trường nhà đất lao dốc. Giá cả nhà đất nhiều nơi đã giảm 30-50% chỉ trong vòng một thời gian ngắn.

Rủi ro lạm phát có thể được Quỹ phòng ngừa bằng cách đầu tư vào các bất động sản cho thuê có khả năng san bớt một phần lạm phát sang người đi thuê bằng cách tăng giá thuê nhà.

#### ❖ Chứng khoán:

Rủi ro lạm phát có ảnh hưởng khác nhau đối với trái phiếu và cổ phiếu. Giá trái phiếu thường tỷ lệ nghịch với lạm phát, do lạm phát tăng cao sẽ làm tăng lợi suất trái phiếu, dẫn đến giá trái phiếu thấp hơn. Ngoài ra, lạm phát tiếp tục cao sẽ làm giảm giá trị thực của mệnh giá và lãi trái phiếu nhận được hàng kỳ.

Lạm phát có mức độ ảnh hưởng ít hơn đối với cổ phiếu. Những công ty ít có khả năng tăng giá đầu ra khi lạm phát sẽ có lợi nhuận ít hơn và giá trị ít bị ảnh hưởng hơn. Ngược lại, những công ty có thể tăng giá đầu ra khi lạm phát sẽ có giá trị cao hơn trong trường hợp lạm phát cao. Vì vậy, cổ phiếu chỉ có thể tránh được rủi ro lạm phát nếu như công ty có thể chuyển lạm phát đó sang cho người tiêu dùng. Ngoài ra, trong môi trường lạm phát tăng, chi phí vay tăng do lãi suất huy động vốn thường cao nên doanh nghiệp giảm bớt hoạt động đầu tư. Điều này khiến cho tăng trưởng và sau đó là giá trị doanh nghiệp suy giảm.

Rủi ro lạm phát đối với danh mục trái phiếu có thể được giảm thiểu bằng cách rút ngắn kỳ hạn trái phiếu hoặc nắm giữ nhiều hơn những trái phiếu có lãi suất thả nổi nếu lạm phát được dự kiến tăng cao.

Rủi ro lạm phát đối với danh mục cổ phiếu có thể được giảm thiểu bằng cách tăng tỷ trọng danh mục vào cổ phiếu của những công ty có khả năng chuyển phần lớn lạm phát sang người tiêu dùng.

#### **4.4. Rủi ro thanh khoản**

Chúng chỉ Quỹ bất động sản khi niêm yết trên sàn cũng chịu rủi ro về tính thanh khoản như các chứng khoán niêm yết khác khi thị trường chung gặp khó khăn. Tuy nhiên, các chứng chỉ Quỹ bất động sản còn có thể gặp rủi ro thanh khoản khi thị trường bất động sản “đóng băng” hay gặp nhiều yếu tố bất lợi làm ảnh hưởng trực tiếp đến bất động sản mà Quỹ đang nắm giữ. Khi thị trường bất động sản gặp khó khăn, Quỹ sẽ có thể mất thời gian và chi phí để bán/chuyển đổi các tài sản để thu tiền mặt. Nhược điểm lớn nhất của việc đầu tư vào bất động sản là tính thanh khoản kém hay sự khó khăn trong việc chuyển đổi tài sản là bất động sản thành tiền mặt và ngược lại. Không giống như giao dịch cổ phiếu và trái phiếu, có thể hoàn thành trong tích tắc, một giao dịch bất động sản có thể mất vài tháng để diễn ra. Ngay cả khi có sự can thiệp của nhà môi giới, tìm được đối tác phù hợp cũng có thể mất vài tuần.

Tuy vậy, theo quy định của pháp luật, Quỹ phải xây dựng kế hoạch khai thác và sử dụng bất động sản trong thời gian dài với mục tiêu là thu lợi tức lâu dài ổn định chứ không phải là nắm giữ bất động sản ngắn hạn và mua bán hời hợt chênh lệch tức thời nên Quỹ không chịu rủi ro thanh khoản. Mặt khác, Quỹ TCREIT cũng chủ trương nhắm tới các bất động sản của các chủ đầu tư uy tín như Vingroup, Novaland, Đất Xanh, ... nên về dài hạn cũng sẽ hạn chế được rủi ro thanh khoản.

#### **4.5. Rủi ro pháp lý**

Hoạt động đầu tư của Quỹ và hoạt động đầu tư chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư đều chịu những rủi ro pháp lý khi các văn bản hướng dẫn hoạt động vẫn tồn tại những bất cập cần bổ sung và đang được Chính phủ cũng như các cơ quan hữu quan hoàn thiện.

Đối với loại hình kinh doanh đặc thù là quỹ đầu tư bất động sản chưa có tiền lệ tại Việt Nam, hiện nay không có các thông tư, nghị định cụ thể hướng dẫn các vấn đề về thuế khi quỹ đầu tư bất động sản và khi nhà đầu tư (cá nhân và tổ chức) đầu tư chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản. Hiện nay, mặc dù TCC nhận được công văn hướng dẫn các vấn đề về thuế số 5303/TCT-DNL ngày 16/11/2016 của Tổng cục Thuế - Bộ Tài Chính nhưng không có gì đảm bảo khi các thông tư và nghị định hướng dẫn chính thức ra đời sẽ không có những thay đổi có thể bất lợi hơn cho nhà đầu tư. Chi tiết việc hạch toán và thực hiện nghĩa vụ thuế của Quỹ và Nhà đầu tư khi đầu tư vào quỹ bất động sản xin tham khảo mục V. Niêm yết chứng chỉ quỹ dưới đây.

Bên cạnh đó, với đặc thù là Quỹ đầu tư bất động sản với tài sản chính của Quỹ là bất động sản và/hoặc cổ phiếu của công ty kinh doanh bất động sản nên Quỹ cũng chịu rủi ro pháp lý của các văn bản hướng dẫn hoạt động của thị trường bất động sản. Những rủi ro này thuộc rủi ro mang tính hệ thống nằm ngoài khả năng kiểm soát của công ty quản lý Quỹ. Tuy nhiên, công ty quản lý Quỹ luôn tổ chức nghiên cứu kinh tế vĩ mô đặc biệt là thị trường bất động sản, đánh giá xu hướng thị trường. Từ hoạt động nghiên cứu đầu tư chuyên sâu sẽ góp phần đánh giá và dự đoán kịp thời những tác động có thể có nhằm đưa ra những giải pháp thích hợp trong hoạt động đầu tư, giảm thiểu tối đa tác động bất lợi có thể có.

#### **4.6. Rủi ro tín nhiệm**

Quỹ đầu tư bất động sản TC REIT là Quỹ đầu tư bất động sản đầu tiên trên thị trường do một công ty quản lý Quỹ trong nước thành lập nên trong quá trình vận hành chưa có tiền lệ để tham khảo. Tuy nhiên, Công ty quản lý Quỹ Kỹ Thương, công ty con 100% vốn của Ngân hàng Techcombank với sự hỗ trợ của Ngân hàng mẹ cũng như các đối tác có uy tín lâu năm của Ngân hàng (như tập đoàn Vingroup, Novaland, ...), có cơ sở để tin tưởng Quỹ sẽ được tín nhiệm trong vận hành và phát triển.

Bên cạnh đó, bất động sản mà Quỹ đang hướng tới là các bất động sản được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín như tập đoàn Vingroup, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn Đất Xanh, ..., đồng thời, các tổ chức có liên quan trong quá trình vận hành như tổ chức quản lý bất động sản, tổ chức định giá hay ngân hàng giám sát cũng đều được đại hội nhà đầu tư xét chọn hàng năm, đảm bảo là đơn vị có uy tín trong hoạt động kinh doanh, đồng thời đánh giá kịp thời hàng năm về chất lượng dịch vụ cung cấp nên sẽ loại trừ được rủi ro tín nhiệm xấu do các đối tác không đủ năng lực cung cấp dịch vụ.

#### **4.7. Rủi ro xung đột lợi ích**

Rủi ro xung đột lợi ích có thể xảy ra (1) rủi ro trực tiếp giữa các Quỹ mà Công ty quản lý Quỹ đang đồng thời quản lý và (2) rủi ro gián tiếp khi xung đột lợi ích đối với các bất động sản mà Quỹ đang nắm giữ.

##### **❖ Rủi ro trực tiếp giữa các Quỹ:**

Hiện TCC đang đồng thời quản lý 2 Quỹ mở là Quỹ mở đầu tư cổ phiếu và Quỹ mở đầu tư trái phiếu với tài sản đầu tư là cổ phiếu và trái phiếu. Quỹ đầu tư bất động sản ra đời sau và cùng được điều hành bởi các thành viên điều hành là nhân sự công ty quản lý Quỹ. Tuy nhiên, rủi ro xung đột lợi ích là không có, bởi lẽ tài sản trong danh mục được phép đầu tư của 2 Quỹ mở là các giấy tờ có giá (cổ phiếu và trái phiếu), trong khi tài sản chủ yếu mà Quỹ bất động sản đầu tư là các bất động sản.

Mặt khác, tài sản của quỹ và công ty quản lý quỹ được quản lý và giám sát hoàn toàn tách biệt trên cơ sở các quy trình giám sát vận hành quỹ một cách chuyên nghiệp và chuẩn mực, cũng như việc giám sát tài sản của các quỹ được giám sát bởi các ngân hàng giám sát khác nhau.

##### **❖ Rủi ro gián tiếp đối với bất động sản của Quỹ**

Quỹ giảm thiểu tối đa rủi ro xung đột lợi ích bằng cách đánh giá thị trường và xây dựng chiến lược đầu tư dài hạn, bài bản. Đồng thời, Quỹ cũng lựa chọn các bất động sản được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, các đơn vị vận hành, quản lý bất động sản uy tín, có kinh nghiệm lâu năm nên sẽ giảm thiểu tối đa những rủi ro về xung đột lợi ích có thể có trong quá trình vận hành.

Mặt khác, theo quy định của pháp luật, đối với tài sản là bất động sản mà quỹ dự định đầu tư, bên cạnh các bất động sản đã hoàn thiện, quỹ cũng được phép đầu tư vào các bất động sản đang trong quá trình xây dựng. Dù chỉ chiếm một tỷ lệ không quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ nhưng điều này có thể tiềm ẩn rủi ro xung đột lợi ích đối với bất động sản hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ TCREIT không nhắm tới các bất động sản dạng này mà là các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại ... nhằm mang lại nguồn thu ổn định từ việc cho thuê nên cơ bản không chịu rủi ro xung đột lợi ích này.

#### **4.8. Rủi ro về chiến lược và kết quả đầu tư**

Là rủi ro bắt nguồn từ chiến lược đầu tư của Quỹ dẫn tới kết quả đầu tư của Quỹ không được như mong đợi. Theo đó, rủi ro của Quỹ có thể tăng hay giảm phụ thuộc vào chiến lược đầu tư



mà Quỹ áp dụng. Hiệu quả đầu tư của Quỹ bị ảnh hưởng bởi kết quả hoạt động kinh doanh của các Bất động sản mà Quỹ đầu tư vào bên cạnh ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế vĩ mô, những thay đổi trong chính sách của Chính phủ, thay đổi luật pháp, lãi suất và rủi ro liên quan đến khối lượng giao dịch, tính thanh khoản và hệ thống thanh toán của các sàn giao dịch chứng khoán. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, Quỹ hướng tới quy trình lựa chọn các bất động sản của các chủ đầu tư uy tín lâu năm trong ngành, xây dựng một chiến lược khai thác và vận hành bất động sản dài hạn, thuê các tổ chức quản lý bất động sản và định giá uy tín sẽ hạn chế được rủi ro trong kết quả đầu tư.

Quá trình hoạt động của quỹ không tránh khỏi bị ảnh hưởng bởi những biến động của thị trường chung và thị trường bất động sản. Chiến lược đầu tư của Quỹ đã được nghiên cứu và đánh giá chi tiết, xây dựng trong mục tiêu dài hạn, tuy nhiên, hi thị trường có những khó khăn ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động của Quỹ, ban đại diện quỹ và đại hội nhà đầu tư vẫn có thể linh hoạt điều chỉnh (trong giới hạn đầu tư cho phép) để giảm thiểu tác động không mong muốn và ngược lại, khi thị trường có nhiều yếu tố hỗ trợ tích cực, Quỹ hoàn toàn có thể điều chỉnh chiến lược đầu tư để tối ưu hóa lợi ích cho nhà đầu tư.

#### **4.9 Rủi ro xác định giá trị bất động sản Quỹ đầu tư**

Theo quy định của pháp luật về giới hạn đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản tại Khoản 3, Điều 9, Thông tư 228/2012/TT-BTC và Khoản 23 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP thì tối thiểu 65% giá trị tài sản của quỹ phải đầu tư vào bất động sản hoặc cổ phiếu của các công ty bất động sản (nghĩa là công ty sẽ có tối thiểu 65% doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản). Do đó, giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ phụ thuộc rất lớn vào giá trị định giá bất động sản. Tuy nhiên, Quỹ chỉ thực hiện định giá bất động sản định kỳ 6 tháng hoặc 1 năm 1 lần, do đó có thể có rủi ro NAV không phản ánh kịp sự thay đổi của giá trị bất động sản vào các tuần/tháng/quý cách xa thời điểm định giá bất động sản gần nhất.

Tuy nhiên, rủi ro này không cao, bởi các lý do sau:

- Thứ nhất, NAV/CCQ chỉ là một chỉ số tham chiếu cho Nhà đầu tư và không quyết định đến giá giao dịch CCQ trên Sàn giao dịch chứng khoán;
- Thứ hai, ngay từ đầu Công ty quản lý quỹ đã xác định chiến lược đầu tư của Quỹ là dài hạn, các bất động sản đầu tư của Quỹ tập trung vào các bất động sản là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại... nhằm mang lại nguồn thu ổn định lâu dài từ việc cho thuê và khai thác kinh doanh chứ không phải là các bất động sản thương mại mua đi bán lại trong thời gian ngắn để hưởng lợi chênh lệch về giá. Phần lớn giá trị định giá bất động sản dựa trên giá cho thuê và/hoặc giá khai thác và tình hình kinh doanh bất động sản. Thông thường, hoạt động cho thuê và/hoặc khai thác kinh doanh bất động sản thường khá ổn định và không biến động quá lớn trong thời gian 6 tháng đến 1 năm. Và do đó, với tần suất định giá của chúng tôi 6 tháng đến 1 năm 1 lần sẽ phù hợp với chu kỳ biến động này.
- Thứ ba, trong trường hợp giá cho thuê, hoạt động kinh doanh bất động sản có sự biến động, những biến động này đã ảnh hưởng trực tiếp tới NAV của quỹ, được phản ánh qua chỉ tiêu *“Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ”* trong báo cáo Giá trị tài sản ròng của Quỹ định kỳ hàng tuần, tháng, quý. Do đó, phần lớn sự thay đổi giá trị của bất động sản sẽ được phản ánh ngay vào giá trị NAV của quỹ mà không phụ thuộc vào kết quả định giá của bất động sản.
- Thứ tư, theo quy định tại Khoản 10, Điều 15 Thông tư 228, *“...Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức thẩm định giá, chuyên viên thẩm định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công*

ty quản lý quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch”. Do đó, Công ty quản lý quỹ và các đơn vị có liên quan sẽ luôn đảm bảo không có biến động trọng yếu nào của giá trị bất động sản không được phản ánh và thông báo tới nhà đầu tư.

#### 4.10 Rủi ro bất thường

Là rủi ro mà những sự kiện bất thường có ảnh hưởng lớn và đột ngột lên giá trị của tất cả hoặc một số tài sản của Quỹ. Những sự kiện này, dù là có thật hay tin đồn, có thể bao gồm:

- Thảm họa thiên nhiên như động đất, lũ lụt, hỏa hoạn, thảm họa hạt nhân;
- Môi trường kinh doanh như khủng hoảng hệ thống ngân hàng, các nhà lãnh đạo chủ chốt mất khả năng điều hành;
- Rủi ro hệ thống như trục trặc trong hệ thống máy tính hoặc thông tin.

Có rất ít biện pháp để giảm thiểu rủi ro bất thường có mức độ ảnh hưởng lớn do bản chất của những hiện tượng này. Đa dạng hóa danh mục đầu tư vào các ngành, lĩnh vực khác nhau góp phần giảm thiểu rủi ro bất thường vì các rủi ro này không tác động đến tất cả tài sản cùng một lúc hoặc tác động ở các mức độ khác nhau. Ở cấp độ công ty trong danh mục, chính sách bảo hiểm và các kế hoạch khắc phục tổn thất do thảm họa có thể giúp giới hạn tác động của một số rủi ro bất thường.

### 5. Phí, lệ phí và thưởng hoạt động

#### 5.1. Phí phát hành

- Phí phát hành chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng là 0%.
- Phí phát hành thêm chứng chỉ Quỹ để tăng vốn sẽ do Công ty quản lý Quỹ ấn định trong từng đợt phát hành thêm chứng chỉ Quỹ nhưng không vượt quá 2% giá trị lệnh mua.
- Các khoản tài đầu tư bằng nguồn cổ tức của Quỹ không phải chịu Phí phát hành.

#### 5.2. Phí quản lý

Phí quản lý được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên NAV tại ngày trước ngày định giá và được thanh toán hàng tháng cho Công ty Quản Lý Quỹ. Số phí trả hàng tháng là tổng số phí được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Bảng 7: Biểu Phí Quản Lý

| Quỹ                                      | Phí Quản lý (% của NAV/năm) |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam | Không quá 2,0%/năm          |

Phí Quản Lý sẽ là 1,5% NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt. Phí quản lý Quỹ sẽ không vượt quá quy định của pháp luật (2,0% NAV/năm).

#### 5.3. Phí giám sát, phí lưu ký

| STT  | Loại phí           | Biểu phí      | Min/Max                    | Ghi chú                                                      |
|------|--------------------|---------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| A.I  | Phí lưu ký cố định | 0,04%/NAV/Năm | Min: 10.000.000 đồng/tháng | Phí được tính toán hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo |
| A.II | Phí Giám sát       | 0,01%/NAV/Năm |                            | Phí được tính toán                                           |



| STT   | Loại phí                                                 | Biểu phí                                                 | Min/Max                                                   | Ghi chú                                                                                                                                             |
|-------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                          |                                                          |                                                           | hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo                                                                                                           |
| A.III | Phí lưu ký xử lý hồ sơ                                   |                                                          |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.3.1 | Đối với giao dịch chứng khoán niêm yết/đăng ký giao dịch | 0,03%/giá trị giao dịch                                  | Min: 100.000 đồng/ngày GD<br>Max: 10.000.000 đồng/ngày GD |                                                                                                                                                     |
| A.3.2 | Đối với các giao dịch mua bán CK OTC và các tài sản khác | 100.000 đồng/giao dịch                                   |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.IV  | Phí lưu ký, chuyển khoản của VSD (Phí của bên thứ 3)     |                                                          |                                                           |                                                                                                                                                     |
| A.4.1 | Phí lưu ký                                               | 0,4 đồng/cổ phiếu, CCQ/tháng; 0,2 đồng/trái phiếu/tháng. |                                                           | Phí lưu ký và phí chuyển khoản theo Quy định Bộ Tài chính trong từng thời kỳ. Khi BTC thay đổi biểu phí thì khoản mục phí này sẽ thay đổi tương ứng |

Mức phí trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho Trung tâm lưu ký, chi phí pháp lý, chi phí tem thư, v.v...

#### 5.4. Phí quản lý bất động sản

Công thức tính Phí dịch vụ = Đơn giá dịch vụ (VND/m<sup>2</sup>) x Diện tích Tài sản (m<sup>2</sup>).

Phí dịch vụ sẽ phụ thuộc vào vị trí từng tòa nhà, đặc điểm từng tòa nhà và sẽ được hai Bên cụ thể hóa trong từng bản Phụ lục hợp đồng đính kèm hợp đồng nguyên tắc này cho mỗi Tài sản cụ thể

#### 5.5. Chi phí hợp lệ khác

##### Chi phí kiểm toán

Phí Kiểm Toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và thương lượng với công ty kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.

##### Phụ cấp Ban đại diện Quỹ

Các chi phí của Ban đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Chi phí trên không bao gồm các chi phí bảo hiểm đối với trách nhiệm phát sinh cho Ban Đại Diện Quỹ khi thực hiện nghĩa vụ của

Ban đại diện Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại Diện đã được thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư.

### **Chi phí phát sinh**

Chi phí in ấn dự thảo và gửi Bản cáo bạch, Bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho Nhà đầu tư, chi phí Công bố thông tin của Quỹ theo quy định Pháp luật;

Chi phí phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội Nhà đầu tư;

Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và Các chi phí Khác được Pháp luật cho phép.

Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản Quỹ: Bao gồm các chi phí phải trả cho công ty chứng khoán, công ty luật, công ty định giá tài sản và các bên cung cấp dịch vụ liên quan tới giao dịch tài sản của Quỹ khác.

## **5.6. Thưởng hoạt động**

Công ty quản lý Quỹ TCC có thể được nhận từ Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam ngoài phí quản lý, một khoản thưởng khác gọi là thưởng hoạt động với nguyên tắc thực hiện và phương thức xác định như sau:

### ***Nguyên tắc thực hiện***

Mức thưởng được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng được tính như công thức được trình bày dưới đây. Thưởng hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ đầu tư và được thanh toán cho Công ty quản lý Quỹ hàng năm.

Phần lợi nhuận của Quỹ để tính mức phí thưởng bao gồm phần tăng trưởng của NAV vào cuối kỳ so với NAV đầu kỳ. Tăng trưởng của NAV trong năm sẽ được điều chỉnh trong trường hợp Quỹ tăng vốn hoặc đã thanh toán các khoản cổ tức cho Nhà đầu tư trong năm.

Mức thưởng hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp. Tăng trưởng NAV để xác định mức thưởng sẽ được tính bắt đầu từ khi mức lỗ đã được bù đắp hết. Mức điều chỉnh này sẽ được Ban đại diện Quỹ chấp thuận trong từng trường hợp cụ thể của thị trường.

Phí thưởng sẽ chỉ được thanh toán sau khi đã thanh toán các khoản phải trả khác. Phí thưởng được xác định dựa trên báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.

### ***Phương pháp xác định thưởng hoạt động***

Thưởng hoạt động cho năm hoạt động được tính theo công thức sau:

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

*Trong đó:*

- T: là Tỷ lệ thưởng hoạt động và bằng hai mươi phần trăm (20%).
- $\text{NAV}_{\text{cuối kỳ}}$ : là NAV tại thời điểm 31/12 của năm hoạt động đó. Trường hợp Quỹ dừng hoạt động hoặc giải thể trong năm,  $\text{NAV}_{\text{cuối kỳ}}$  được xác định là NAV tại thời điểm dừng hoạt động hoặc giải thể.
- $\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}}$ : là giá trị được tính theo công thức sau

$$\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}} = \{ \text{NAV}_{\text{đầu kỳ}} \times (1 + R) + \sum CFi \times (1 + R \times \frac{Ni}{365}) \}$$

*Trong đó:*

- **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.
- **NAV<sub>đầu kỳ</sub>:** Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại 1/1 của năm hoạt động đó. Trường hợp Quỹ bắt đầu hoạt động sau ngày 1 tháng 1 của năm, NAV<sub>đầu kỳ</sub> bằng 0.
- **CF<sub>i</sub>:** 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).

**N<sub>i</sub>:** là số ngày kể từ (và bao gồm cả) ngày phát sinh CF<sub>i</sub> 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).

## 5.6. Các loại phí và lệ phí khác

Các chi phí khác bao gồm:

- Phí môi giới cho các giao dịch của Quỹ;
- Chi phí in ấn, ví dụ in các tài liệu cho Nhà đầu tư theo quy định Pháp Luật;
- Phí định giá độc lập cho các khoản đầu tư cụ thể của Quỹ (chỉ khi cần thiết), ví dụ như định giá các khoản chứng khoán chưa niêm yết;
- Chi phí phát sinh cho bất kỳ Đại Hội Nhà Đầu Tư hay cuộc họp nào của Ban đại diện Quỹ;
- Phí pháp lý liên quan đến hoạt động và các giao dịch của Quỹ và các loại phí/chi phí khác theo Luật cho phép;
- Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và
- Các chi phí khác được Pháp Luật cho phép.

## 6. Giao dịch chứng chỉ Quỹ

### 6.1. Chuyển nhượng và thừa kế chứng chỉ Quỹ

#### Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

- Công ty quản lý Quỹ không có trách nhiệm mua lại Chứng chỉ Quỹ theo yêu cầu của nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư có thể chuyển nhượng Chứng chỉ Quỹ thông qua giao dịch trên các sở giao dịch chứng khoán sau khi Quỹ được niêm yết theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Điều lệ Quỹ.

#### Thừa kế chứng chỉ Quỹ

- Việc thừa kế Chứng chỉ Quỹ phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ chỉ chấp nhận người thừa kế hợp pháp và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thừa kế hoặc người thừa kế.
- Công ty quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong sổ đăng ký nhà đầu tư sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

## 6.2. Thời hạn nắm giữ tối thiểu

Thành viên Ban đại diện Quỹ phải cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ Quỹ do mình sở hữu trong trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày chứng chỉ Quỹ TC REIT niêm yết và 50% số chứng chỉ Quỹ này trong thời gian 06 (sáu) tháng tiếp theo.

## 7. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

### 7.1. Thời điểm xác định giá trị tài sản ròng

- Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.
- Công ty quản lý Quỹ phải xây dựng sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ Quỹ tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ. Công ty quản lý Quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng giám sát, tổ chức có chức năng định giá bất động sản, không phải là tổ chức định giá độc lập để xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ bất động sản

### 7.2. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

- Phương pháp xác định NAV của Quỹ và NAV trên một chứng chỉ Quỹ sẽ được ghi rõ trong sổ tay định giá và sẽ tuân thủ pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất. Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và Ban đại diện Quỹ phê chuẩn. Những thay đổi trong sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xem xét trước khi đệ trình cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ thành lập hội đồng định giá để xác định giá hợp lý trong những trường hợp sổ tay định giá không quy định hoặc không xác định rõ ràng.
- Phương pháp xác định NAV của Quỹ được xây dựng dựa trên sổ tay định giá với chi tiết như sau:

#### A. Giá trị thị trường /Giá trị hợp lý của tài sản

| STT                                                                   | Loại tài sản                                                                                                                                                                          | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ</i> |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 1                                                                     | Tiền (VND)                                                                                                                                                                            | Số dư tiền mặt tại ngày trước Ngày định giá.                                                                                       |
| 2                                                                     | Ngoại tệ                                                                                                                                                                              | Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước Ngày định giá. |
| 3                                                                     | Tiền gửi kỳ hạn                                                                                                                                                                       | Giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày trước Ngày định giá.                                                  |
| 4                                                                     | Tín phiếu kho bạc, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu (có thời gian đáo hạn còn lại dưới ba tháng) và các công cụ thị trường tiền | Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.                                                                     |

| STT               | Loại tài sản                                                          | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | tệ chiết khấu                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Trái phiếu</i> |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5                 | Trái phiếu niêm yết                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá cộng lãi lũy kế;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 6                 | Trái phiếu không niêm yết                                             | <p>Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| <i>Cổ phiếu</i>   |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7                 | Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày (giá đóng cửa hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 8                 | Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày (giá cơ sở hoặc giá tham chiếu cho ngày giao dịch tiếp theo hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</li> </ul>                                                                                                                                          |

| STT | Loại tài sản                                                                      | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9   | Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá;</li> <li>– Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10  | Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch. | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Giá trị trung bình dựa trên báo giá (giá trung bình của các giao dịch trong kỳ) của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá không phải là người có liên quan tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày định giá.</li> <li>– Trường hợp không có đủ báo giá của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá, là một trong các mức sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trung bình từ hai (02) tổ chức báo giá; hoặc</li> <li>+ Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến Ngày định giá; hoặc</li> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul> |
| 11  | Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch      | <p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12  | Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản                           | <p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tám mươi phần trăm (80%) giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước Ngày định giá; hoặc</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| STT                                     | Loại tài sản                                                                | Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                                             | – Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                |
| 13                                      | Cổ phần, phần vốn góp khác                                                  | Là một trong các mức giá sau:<br>– Giá trị sổ sách; hoặc<br>– Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc<br>– Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận. |
| <i>Chứng khoán phái sinh</i>            |                                                                             |                                                                                                                                                                          |
| 14                                      | Chứng khoán phái sinh niêm yết                                              | Giá đóng cửa tại ngày giao dịch trước gần nhất trước Ngày định giá.                                                                                                      |
| 15                                      | Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên | Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                  |
| <i>Bất động sản và các tài sản khác</i> |                                                                             |                                                                                                                                                                          |
| 16                                      | Bất động sản                                                                | Giá được xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.                                                                                                           |
| 17                                      | Các tài sản được phép đầu tư khác                                           | Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện Quỹ chấp thuận.                                                                                                  |

Ghi chú:

- *Lãi lũy kế là: khoản lãi tính từ thời điểm trả lãi gần nhất tới thời điểm trước Ngày định giá;*
- *Giá trị sổ sách (book value) của một cổ phiếu được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét;*
- *Tổ chức định giá được lựa chọn hệ thống báo giá trái phiếu (Reuters/Bloomberg/VNBF...) để tham khảo.*
- *Tại phần này, ngày được hiểu là ngày theo lịch.*

**B. Giá trị cam kết từ các hợp đồng phái sinh:**

- b1) Giá trị cam kết (global exposure) là giá trị quy đổi ra tiền mà Quỹ là bên có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng. Giá trị cam kết được xác định trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản cơ sở, rủi ro thanh toán, biến động thị trường và thời gian cần thiết để thanh lý vị thế.
- b2) Khi tính giá trị cam kết, Công ty quản lý Quỹ được áp dụng:
- Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh (trái chiều) đối với cùng một chứng khoán cơ sở, ví dụ vị thế mua quyền chọn mua chứng khoán XYZ làm giảm bớt (bù trừ) giá trị cam kết từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;
  - Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh và vị thế giao ngay của cùng một chứng khoán, ví dụ vị thế mua (nắm giữ) chứng khoán XYZ bù trừ (làm giảm bớt) giá trị cam kết phát

sinh từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;

- Các nguyên tắc khác theo thông lệ quốc tế, bảo đảm quản trị được rủi ro.

| STT | Loại tài sản                                                                       | Giá trị cam kết                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Quyền chọn cổ phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua)   | Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn <sup>1</sup> điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × khối lượng cổ phiếu trên mỗi hợp đồng × giá thị trường hiện tại của cổ phiếu × hệ số delta <sup>2</sup> |
| 2   | Quyền chọn trái phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua) | Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn <sup>3</sup> điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × mệnh giá × giá thị trường hiện tại của trái phiếu × hệ số delta                                         |
| 3   | Hợp đồng tương lai chỉ số                                                          | Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị tính trên một điểm chỉ số × mức chỉ số hiện tại                                                                                                         |
| 4   | Hợp đồng tương lai trái phiếu                                                      | Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị của hợp đồng tính theo mệnh giá (notional) × giá trị thị trường của trái phiếu rẻ nhất có thể chuyển giao                                               |
| 5   | Các hợp đồng khác                                                                  | Theo mô hình do Công ty quản lý Quỹ lựa chọn, thống nhất cùng Ngân hàng giám sát, và được Ban đại diện Quỹ chấp thuận                                                                                                   |

### 7.3 Nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá bất động sản

#### 7.3.1. Nguyên tắc

Số liệu cần thiết để tính toán phải thu nhập trên thị trường trong điều kiện bình thường, được lựa chọn, phân tích bảo đảm tính chính xác và có độ tin cậy cao

Trong trường hợp thu thập được đầy đủ thông tin, số liệu để áp dụng tất cả các phương pháp định giá, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp là chủ yếu;

Trong các trường hợp sau thì phải sử dụng tối thiểu là hai phương pháp để kiểm tra, so sánh, đối chiếu:

- Việc chuyển nhượng chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu nhập không có tính hệ thống, không mang tính đại diện cao;
- Giá chuyển nhượng biến động thất thường, không phản ánh cung cầu trong điều kiện bình thường;

#### 7.3.2. Quy trình

Định giá bất động sản (BĐS) được thực hiện theo quy trình sau:

<sup>1</sup> Nếu quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

<sup>2</sup> Hệ số delta là đạo hàm bậc nhất của giá quyền chọn đối với giá chứng khoán cơ sở. Trong trường hợp đơn giản, hệ số delta có thể coi bằng 1. Trong các trường hợp quyền chọn phức tạp, hệ số delta do Công ty quản lý quỹ xác định sau khi đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

<sup>3</sup> Nếu Quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trường có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

### **Bước 1:** Xác định nhiệm vụ định giá BĐS.

- Thiết lập mục đích, nhiệm vụ của việc định giá;
- Nhận biết về BĐS cần định giá: đặc điểm cơ bản về các yếu tố pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của BĐS;
- Chọn cơ sở giá trị của định giá và phương pháp định giá BĐS;
- Xác định yêu cầu của Công ty quản lý Quỹ - người sử dụng kết quả định giá;
- Xác định giả thiết, điều kiện ảnh hưởng khi định giá BĐS: giả thiết, điều kiện bị hạn chế đối với những yêu cầu và mục đích định giá của công ty quản lý Quỹ, yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS; hạn chế về tính pháp lý, công năng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của nhân viên định giá theo hợp đồng định giá.
- Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá;
- Xác định cơ sở giá trị của BĐS:

Trên cơ sở xác định khái quát về đặc điểm, loại hình BĐS cần định giá, cần xác định rõ loại hình giá trị làm cơ sở cho việc định giá: giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường, phù hợp với những quy định của pháp luật hiện hành.

### **Bước 2:** Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin BĐS.

- a) *Khảo sát hiện trường, kèm theo ảnh chụp BĐS (toàn cảnh, chi tiết) ở các hướng khác nhau*
- Vị trí thực tế của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS.
  - Chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...
  - Đối với công trình xây dựng dở dang, phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.
- b) *Thu thập thông tin*
- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BĐS cần định giá và khu vực lân cận.
  - Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).
  - Thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán BĐS (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua các công ty kinh doanh BĐS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ BĐS, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của BĐS, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến BĐS. Nhân viên định giá phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

### **Bước 3:** Phân tích thông tin về BĐS.

- a) *Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường BĐS;*
- b) *Phân tích những đặc trưng của thị trường BĐS cần định giá.*
- Bản chất và hành vi ứng xử của những người tham gia thị trường:
    - Đối với BĐS thương mại hoặc công nghiệp, bao gồm: đặc điểm của mỗi lĩnh vực (thương mại hoặc công nghiệp) hình thành nên những nhóm cung và cầu về BĐS, hình

thức sở hữu của pháp nhân tham gia thị trường (công ty tư nhân hay sở hữu nhà nước, liên doanh...); mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.

- Đối với BĐS là nhà cửa dân cư, bao gồm: tuổi tác, cơ cấu gia đình, mức độ thu nhập của nhóm cung và nhóm cầu, mức độ mở rộng thị trường BĐS loại này với những người mua tiềm năng.
- Xu hướng cung cầu trên thị trường BĐS.
  - Những xu hướng tăng giảm về nguồn cung, tăng giảm về nhu cầu của những BĐS tương tự hiện có trên thị trường.
  - Ảnh hưởng của xu hướng trên đến giá trị BĐS đang định giá.
- c) *Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu BĐS.*
  - Xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một BĐS trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật... và mang lại giá trị cao nhất cho BĐS.
  - Định giá viên cần đánh giá cụ thể việc sử dụng BĐS trên các khía cạnh:
    - Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng BĐS, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai.
    - Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng BĐS: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của BĐS.
    - Sự hợp pháp của BĐS trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.
    - Tính khả thi về mặt tài chính: Phân tích việc sử dụng tiềm năng của BĐS trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của BĐS, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của BĐS.
    - Hiệu quả tối đa trong sử dụng BĐS: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép BĐS được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

#### **Bước 4:** Lựa chọn phương pháp định giá BĐS.

Việc lựa chọn phương pháp định giá một BĐS phải phù hợp với quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ Quỹ/công ty đầu tư chứng khoán đồng thời phải phù hợp với đặc điểm, tính chất, công năng của bất động sản cần định giá. Mặt khác, việc lựa chọn phương pháp định giá BĐS còn phải tùy thuộc vào khả năng thu thập thông tin từ BĐS đó; cụ thể như sau:

- a) *Phương pháp so sánh trực tiếp:* thường được sử dụng để định giá BĐS trong các trường hợp: các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trống.
- b) *Phương pháp chi phí:* thường được sử dụng để định giá cho những mục đích sử dụng đặc biệt như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện... định giá BĐS cho mục đích bảo hiểm, thế chấp hoặc dùng để kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.
- c) *Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư):* thường được sử dụng định giá đối với những BĐS có khả năng tạo ra thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại đó, BĐS cho thuê mang lại thu nhập, BĐS đầu tư mang lại lợi nhuận.
- d) *Phương pháp thặng dư:* thường vận dụng để định giá của bất động sản phát triển.
- e) *Phương pháp lợi nhuận:* thường vận dụng để định giá của các bất động sản đặc biệt như khách sạn, rạp chiếu bóng và những tài sản khác mà việc so sánh với những tài sản tương tự sẽ gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

#### **Bước 5:** Xác định giá trị BĐS cần định giá.

Nhân viên định giá phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của BĐS cần định giá; cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong định giá

BDS được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của BDS và với mục đích định giá.

Nhân viên định giá phải nêu rõ trong báo cáo định giá phương pháp định giá nào được sử dụng làm căn cứ chủ yếu, phương pháp định giá nào được sử dụng để kiểm tra chéo, từ đó đi đến kết luận cuối cùng về giá trị BDS được định giá.

Đưa ra kết quả định giá theo từng phương pháp; nhận xét về kết quả định giá; những hạn chế về kết quả định giá; khuyến nghị chọn mức giá đã định (ước lượng giá trị thị trường, giá trị phi thị trường) của BDS.

**Bước 6:** Lập hồ sơ và chứng thư định giá. Nội dung cơ bản của Hồ sơ định giá bao gồm:

- Tên và số hiệu hồ sơ, ngày tháng lập và ngày tháng lưu trữ.
- Những thông tin về công ty quản lý Quỹ, Quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.
- Hợp đồng định giá ký kết giữa doanh nghiệp định giá và công ty quản lý Quỹ.
- Những phân tích, đánh giá của nhân viên định giá về những vấn đề định giá liên quan.
- Những ý kiến trưng cầu về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến tài sản cần định giá (nếu có).
- Báo cáo kết quả định giá tài sản và phụ lục kèm theo báo cáo.
- Chứng thư định giá.
- Biên bản thanh lý hợp đồng định giá giữa doanh nghiệp, tổ chức định giá và công ty quản lý Quỹ

Hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức định giá có các chi nhánh, hồ sơ định giá được lưu giữ tại nơi ban hành chứng thư định giá.

### 7.3.3. Phương pháp

#### ❖ Phương pháp so sánh trực tiếp:

Là phương pháp xác định giá trên cơ sở các mức giá bất động sản thực tế đã chuyển nhượng của bất động sản tương tự trên thị trường trong điều kiện bình thường theo quy định của pháp luật đất đai.

Thường được sử dụng để định giá Bất động sản trong các trường hợp: các bất động sản có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trồng.

#### a) *Khảo sát, tổng hợp đầy đủ thông tin về tối thiểu từ 3-5 bất động sản theo nguyên tắc:*

Bất động sản sử dụng để so sánh (bất động sản tham chiếu) phải tương đồng, và phù hợp về vị trí, hiện trạng sử dụng, kết cấu hạ tầng, môi trường, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng...

Bất động sản tham chiếu phải đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường (là kết quả các giao dịch trực tiếp, đấu giá, giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản...) trong khoảng thời gian gần nhất, tối đa không quá thời hạn một năm tính tới thời điểm định giá;

Thông tin về bất động sản tham chiếu phải đầy đủ, bao gồm: (i) vị trí, hiện trạng sử dụng như loại đất, quy mô diện tích và kích thước các cạnh, địa hình, diện tích đất và/hoặc diện tích có thể xây dựng/cho thuê, tài sản trên đất, mục đích sử dụng hiện tại, mục đích sử dụng trong quy hoạch (nếu có); (ii) Điều kiện về kết cấu hạ tầng; (iii) Môi trường (môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, tiếng ồn...; môi trường xã hội như trật tự, an ninh, trình độ dân trí); (iv) Các đặc điểm về pháp lý (quy hoạch sử dụng đất, quy



- hoạch xây dựng, chi tiết dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng, mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật); (v) Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch hoặc đấu giá; mức giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá; thời gian và điều kiện giao dịch, chuyển nhượng; giá trị của đất, Giá trị của nhà ở và công trình xây dựng trên đất; tên của người bán và người mua; rà soát các điều khoản hợp đồng, giá giao dịch và bản chất của giao dịch và các điều khoản đó.
- b) *Tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau, khác nhau giữa các bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá.*
- c) *Xác định giá trị của bất động sản định giá (giá trị ước tính) có xét tới các yếu tố khác biệt với bất động sản tham chiếu theo công thức:*

$$\text{Giá trị ước tính} = \text{Giá tham chiếu} \pm \text{Mức điều chỉnh}$$

- Trong đó, mức tiền điều chỉnh phụ thuộc vào các yếu tố khác biệt như vị trí, kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, môi trường... Trường hợp, giá bất động sản có nhiều biến động, thì phải điều chỉnh giá tham chiếu trên cơ sở các thông tin thống kê giá đất theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC của Bộ Tài Nguyên Môi trường - Bộ Tài chính ngày 08/01/2010 về Hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc số liệu của cơ quan thống kê và thông lệ quốc tế.
- d) *Giá trị của bất động sản được xác định bằng giá trị trung bình của các mức ước tính xác định theo quy định tại điểm c.*

#### ❖ **Phương pháp thu nhập:**

Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại bất động sản xác định được các khoản thu nhập mang lại từ bất động sản

*Phương pháp đầu tư:*

- a) Từ dữ liệu đã được kiểm toán trong 3 năm gần nhất, xác định thu nhập thuần túy bình quân hàng năm trên cơ sở tổng thu nhập bình quân hàng năm (kể cả các thu nhập không liên quan tới bất động sản, như giá trị vô hình) và tổng chi phí bình quân hàng năm từ các hoạt động khai thác, vận hành bất động sản cần định giá. Chi phí hàng năm bao gồm thuế, chi phí đầu tư cải tạo, nâng cấp chi phí dịch vụ, sản xuất và không bao gồm các khoản trích khấu hao cơ bản của các tài sản trên đất. Trường hợp không có dữ liệu trong ba năm thì sử dụng dữ liệu trong năm gần nhất. Việc tính tổng thu nhập, tổng chi phí phải tính theo mặt bằng giá trị tại thời điểm định giá bằng cách áp dụng đơn giá về hàng hóa, vật tư, dịch vụ, nhân công tại thời điểm định giá đối với khối lượng về chi phí theo khoản mục và giá trị dịch vụ cung ứng trong các năm theo giá thị trường.

Trường hợp là bất động sản đang cho thuê, cần lập bảng chi tiết về việc thuê tài sản hiện tại bao gồm: tên của người thuê, quan hệ của người thuê với công ty quản lý Quỹ/ngân hàng giám sát hay người có liên quan, các điều kiện, giá thuê và phí dịch vụ.

- b) Giá trị ước tính của bất động sản được xác định bằng thương số giữa thu nhập thuần túy hàng năm và lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng.

*Phương pháp chiết khấu dòng tiền:*

- a) Tổng hợp dòng tiền (thu nhập ròng) dự kiến thu được, chiết khấu về thời điểm hiện tại;



b) Giải thích về lý do lựa chọn tỷ lệ chiết khấu.

❖ **Phương pháp chiết trừ:**

Là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất). Phương pháp chiết trừ được áp dụng trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu nhập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

- a) Tổng hợp thông tin về 3-5 bất động sản tham chiếu, bao gồm đất và tài sản trên đất, đã chuyển nhượng thành công, có đặc điểm tương đồng với bất động sản cần định giá (vị trí, hiện trạng, điều kiện kết cấu hạn tầng, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng, giá, ...). Thông tin về các bất động sản tham chiếu phải trong vòng một năm, tính tới thời điểm định giá;
- b) Xác định giá trị hiện tại của các tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất theo công thức:

$\text{Giá trị hiện tại} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá} - \text{Giá trị hao mòn}$

Giá trị xây dựng mới được tính bằng chi phí thay thế để đầu tư xây dựng các tài sản mới có công dụng tương đương với tài sản hiện có trên đất hoặc chi phí tái tạo (tức là, đầu tư xây dựng các tài sản giống y hệt) các tài sản trên đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và mức lãi hợp lý cho người đầu tư xây dựng;

Giá trị hao mòn bao gồm hao mòn hữu hình, hao mòn vô hình (hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác, sử dụng; hao mòn do lạc hậu chức năng và do tác động của yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của các tài sản trên đất thực hiện theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và những tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, và theo thông lệ quốc tế.

- c) Giá trị của thửa đất được xác định theo công thức sau:

$\text{Giá trị của thửa đất} = \text{Giá tham chiếu} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản trên đất}$

- d) Căn cứ vào các yếu tố khác biệt giữa bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá để xác định giá trị thửa đất cần định giá.

❖ **Phương pháp thặng dư:**

Là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản. Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

- a) Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của khu đất dựa vào đặc điểm, quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định kế hoạch, quy hoạch đã được phê duyệt cùng với chi tiết của dự án phát triển (nếu có).

- b) Ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản, bao gồm tổng giá trị nhà cửa, căn hộ, ... dự kiến sẽ bán khi hoàn thành dự án. Việc ước tính tổng giá trị phát triển thực hiện trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc... tại những dự án đã hoàn thành có nhiều đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư.
- c) Ước tính tổng chi phí phát triển, bao gồm tất cả các khoản chi phí mà nhà đầu tư bỏ ra để xây dựng kết cấu hạ tầng (đường xá, hệ thống cấp, thoát nước, điện, ...); tạo cảnh quan môi trường, xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt; chi phí quản cáo, bán hàng, chi phí quản lý chung, lợi nhuận và rủi ro của nhà đầu tư. Việc ước tính tổng chi phí phát triển phải được xác định trên số lượng và giá trị các hợp đồng thầu xây dựng đã ký, cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư, những định mức theo quy định của pháp luật hoặc theo thông lệ quốc tế. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, thì phải chiết khấu các khoản doanh thu và chi phí về thời điểm hiện tại theo tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay của ngân hàng để thực hiện dự án.

Giá trị ước tính của thửa đất = Tổng giá trị phát triển – Tổng chi phí phát triển

## **8. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ**

Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:

- Tiền thuê từ bất động sản
- Lãi/lỗ từ việc thanh lý, bán bất động sản
- Lợi nhuận từ chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi đầu tư chứng khoán ...)
- Các doanh thu khác (phí, lãi tiền gửi ...) theo quy định của pháp luật

Phân chia lợi nhuận của Quỹ

- Quỹ dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Lợi tức có thể được chia dưới dạng tiền mặt hoặc chứng chỉ Quỹ.
- Phương án phân chia được Đại hội Nhà đầu tư gần nhất thông qua.
- Các nguyên tắc phân chia lợi tức Quỹ được quy định chi tiết tại khoản 53.3 điều 53 của Điều lệ Quỹ.
- Do các quy định về thuế áp dụng cho từng cá nhân cụ thể, từng Nhà Đầu Tư nên tham khảo ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn thuế chuyên nghiệp của mình đối với các nghĩa vụ thuế cụ thể và những vấn đề về tài chính của việc đầu tư vào Quỹ.

## **9. Chế độ báo cáo**

Năm tài chính là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được UBCKNN cấp giấy chứng nhận lập Quỹ/giấy phép thành lập và hoạt động cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.

### **9.1 Chế độ kế toán**

Quỹ sẽ áp dụng chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định khác liên quan tới công tác kế toán cho Quỹ do các cơ quan có thẩm quyền quy định.

### **9.2 Báo cáo tài chính**

- a) Công ty quản lý Quỹ có trách nhiệm duy trì sổ sách kế toán và chuẩn bị báo cáo tài chính cho Quỹ. Công ty quản lý Quỹ có thể ủy quyền cho một nhà cung cấp dịch vụ để thực hiện công việc này. Mọi sổ sách kế toán và báo cáo tài chính của Quỹ sẽ được lưu tại văn phòng của Công ty quản lý Quỹ hoặc của nhà cung cấp dịch vụ mà Công ty quản lý Quỹ ủy quyền. Ban đại diện Quỹ có quyền kiểm tra bất kỳ báo cáo, sổ sách kế toán, hoặc tài liệu nào của Quỹ.

- b) Báo cáo tài chính trình bày trước Đại hội nhà đầu tư sẽ do Ban giám đốc Công ty quản lý Quỹ ký và Chủ tịch Ban đại diện Quỹ thay mặt cho Ban đại diện Quỹ phê duyệt. Các báo cáo của Công ty kiểm toán và của Ban đại diện Quỹ, nếu có, sẽ được đính kèm cùng các báo cáo tài chính. Các báo cáo này sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và bất cứ nhà đầu tư nào cũng có thể xem các báo cáo đó.
- c) Tất cả các báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán cùng với báo cáo kiểm toán độc lập bao gồm mọi tài liệu buộc phải đính kèm khác theo yêu cầu của pháp luật sẽ được trình bày tại Đại hội nhà đầu tư và công bố công khai trên website của Công ty quản lý Quỹ để nhà đầu tư có thể tham khảo.

### **9.3 Báo cáo khác**

Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ các quy định của UBCKNN về chế độ báo cáo và Công bố thông tin liên quan đến các hoạt động của Quỹ

## **10. Địa chỉ liên lạc giải đáp thắc mắc cho các nhà đầu tư**

Để biết thêm thông tin chung, xin liên hệ:

**Công Ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TechcomCapital)**

Tầng 10, Techcombank Tower 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 4 39446368      Fax: (+84) 4 39446583

Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

Với các câu hỏi về sản phẩm và dịch vụ, xin liên hệ:

Phụ trách Quan hệ Khách hàng: Lê Hoàng My

Email: [mylh@techcombank.com.vn](mailto:mylh@techcombank.com.vn)

Điện thoại: +84 835 287 979 – ext. 8408

## **V. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN**

### **1. Thông tin về công ty quản lý Quỹ**

#### **1.1. Thông tin chung về Công ty Quản lý Quỹ:**

- Tên bằng tiếng Việt: Công ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương
- Tên bằng tiếng Anh: Techcom Capital Limited Company
- Tên viết tắt: Techcom Capital (TCC)
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 (bốn mươi tỷ) đồng chẵn
- Giấy phép thành lập: số 40/UBCK-GP do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 26/03/2013. *(Phụ lục số 4)*
- Trụ sở chính: Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (+84) 4 39446368 Fax: (+84) 4 39446583

#### **1.1.1 Các thành viên góp vốn của TCC**

Công ty quản lý Quỹ thuộc sở hữu 100% của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Techcombank

Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100230800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần thứ 45 ngày 26/07/2013, đăng ký cấp lại mã số doanh nghiệp lần 1 ngày 03/07/2012 từ ĐKKD số 055697 do Trọng tài kinh tế Nhà nước cấp ngày 07/09/1993.

#### **1.1.2 Hội đồng thành viên TCC**

##### **❖ Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng thành viên CMND: 023762401**

Ông Hùng Anh có kinh nghiệm quản lý sâu rộng trong lĩnh vực ngân hàng. Ông tham gia ban điều hành của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) từ năm 2004 và nắm giữ nhiều vị trí khác nhau trong Hội Đồng Quản Trị. Ông được bầu làm Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam kể từ tháng 5 năm 2008.

Ông Hùng Anh hiện cũng là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan, một trong những tập đoàn lớn nhất Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực sản phẩm tiêu dùng, dịch vụ tài chính và khai thác khoáng sản.

Ông Hùng Anh có bằng Kỹ sư điện tử tại Liên bang Nga.

##### **❖ Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thành viên Hội đồng thành viên CMND: 001176006391**

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, chuyên về các sản phẩm đầu tư và thị trường toàn cầu. Bên cạnh là thành viên Hội đồng thành viên Công ty quản lý Quỹ Ngân hàng Kỹ Thương, bà Nguyễn Thị Thu Hiền hiện cũng là Giám đốc Công ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương.

Trước khi gia nhập Techcombank, bà là Trợ lý Phó Chủ tịch Citibank Việt Nam, chuyên gia mảng thị trường nợ và các sản phẩm Nguồn vốn. Năm 2006, bà từng làm việc trong chương trình TIGER cho các quốc gia Châu Á thuộc bộ phận Thị trường nợ và Cấu trúc của Citibank Singapore.

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền có bằng Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng tại Úc theo chương trình học bổng của chính phủ Úc.

❖ **Ông Đặng Lưu Dũng – Thành viên Hội đồng Thành viên**  
**CMND: 011813924**

Ông Dũng có trên 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, dự án tài chính, tái cơ cấu cấu trúc tài chính doanh nghiệp, đầu tư, mua bán sáp nhập, thị trường vốn, ngân hàng và quản lý Quỹ. Trước khi gia nhập Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) vào năm 2012, ông Dũng có 5 năm kinh nghiệm làm việc tại FPT, nơi ông là một trong những người sáng lập Công ty quản lý Quỹ FPT Capital và giữ chức vụ Giám đốc đầu tư rồi Tổng Giám đốc. Đáng chú ý trong khoảng thời gian này, ông đóng vai trò quan trọng trong việc thiết lập Quỹ liên doanh Vietnam Japan Fund (với tổng tài sản 100 triệu USD) giữa FPT và SBI Holdings, sau đó ông cũng là một trong các thành viên của ban đại diện Quỹ.

Trước khi làm việc tại FPT, ông Dũng đã có nhiều năm công tác tại Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty luật quốc tế Freshfields Bruckhaus Deringer và Ngân Hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank). Trong năm 2006, ông giữ vai trò chỉ đạo trong việc đàm phán mua lại 20% cổ phần GP Bank của Tập đoàn Dầu Khí Quốc Gia Việt Nam.

Ông Dũng tốt nghiệp cử nhân loại ưu chuyên ngành Luật quốc tế tại Đại học Luật Hà Nội và có bằng Thạc sĩ Luật quốc tế và Kinh doanh tại Đại học Kyushu Nhật Bản.

**1.1.3 Ban điều hành TCC**

❖ **Ông Đặng Lưu Dũng – Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương**  
**CMND: 011813924**

Ông Dũng có trên 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, dự án tài chính, tái cơ cấu cấu trúc tài chính doanh nghiệp, đầu tư, mua bán sáp nhập, thị trường vốn, ngân hàng và quản lý Quỹ. Trước khi gia nhập Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) vào năm 2012, ông Dũng có 5 năm kinh nghiệm làm việc tại FPT, nơi ông là một trong những người sáng lập Công ty quản lý Quỹ FPT Capital và giữ chức vụ Giám đốc đầu tư rồi Tổng Giám đốc. Đáng chú ý trong khoảng thời gian này, ông đóng vai trò quan trọng trong việc thiết lập Quỹ liên doanh Vietnam Japan Fund (với tổng tài sản 100 triệu USD) giữa FPT và SBI Holdings, sau đó ông cũng là một trong các thành viên của ban đại diện Quỹ.

Trước khi làm việc tại FPT, ông Dũng đã có nhiều năm công tác tại Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty luật quốc tế Freshfields Bruckhaus Deringer và Ngân Hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank). Trong năm 2006, ông giữ vai trò chỉ đạo trong việc đàm phán mua lại 20% cổ phần GP Bank của Tập đoàn Dầu Khí Quốc Gia Việt Nam.

**1.1.4 Hội đồng cổ vấn/Hội đồng đầu tư**

TCC hiện không duy trì Hội đồng cổ vấn/Hội đồng đầu tư thường xuyên do nhân sự bao gồm thành viên Hội đồng thành viên và ban điều hành của TCC đều là các nhân sự có kinh nghiệm, uy tín lâu năm trong lĩnh vực bất động sản, chứng khoán và luật.

**1.1.5 Người hành nghề quản lý tài sản trực tiếp quản lý quỹ**

Do đặc thù quỹ đầu tư bất động sản nên TCC chỉ định 2 người điều hành quỹ thuộc mảng chứng khoán và 2 người điều hành quỹ thuộc mảng bất động sản.

❖ **Quản lý mảng chứng khoán**

|                                                                |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ông Phí Tuấn Thành, Ths</b><br><b>CMND số: 034081002568</b> | - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – ĐH Tổng hợp bang Washington, Hoa Kỳ và Đại học Kinh tế Quốc dân<br>- Cao học Quản trị Kinh doanh |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 00135/QLQ ngày 15/04/2009</li> <li>- Ông Thành đã có hơn 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, với 2 năm làm việc tại ngân hàng VID Public và 3 năm làm phó trưởng phòng phân tích của CTCP Chứng khoán Sài Gòn SSI.</li> <li>- Ông hiện đảm nhiệm vị trí Giám đốc Phân tích đầu tư – Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương từ năm 2010 cho tới nay.</li> </ul>                                                                                      |
| <b>Bà Nguyễn Thị Trà My, CFA</b><br><b>CMND số: 030185000607</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thạc sĩ Phân tích tài chính, Đại học Latrobe, Melbourne, Australia</li> <li>- Chứng chỉ CFA</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 001208/QLQ ngày 04/02/2015</li> <li>- Bà My có 9 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực chứng khoán và quản lý Quỹ với 2 năm công tác tại CTCP Chứng khoán Thiên Việt và 4 năm làm việc tại Công ty Quản lý Quỹ Bảo Việt.</li> <li>- Từ năm 2015 tới nay bà đảm nhiệm vị trí Trưởng nhóm Phát triển sản phẩm Công ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương</li> </ul> |

#### ❖ Quản lý mảng bất động sản

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ông Phạm Tùng Lâm</b><br><b>CMND số: 142350159</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân kinh tế, Đại học Đà Nẵng</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hải Dương cấp</li> <li>- Chuyên viên cao cấp – Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương.</li> <li>- Ông Lâm đã có 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản với 2 năm làm việc tại CTCP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận A+ và 2 năm làm việc tại Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc trước khi gia nhập TCC.</li> <li>- Ông hiện là chuyên viên cao cấp tại Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương</li> </ul> |
| <b>Ông Nguyễn Đức Thiện</b><br><b>CMND số: 164108045</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân Quản lý Kinh doanh – ĐH Kinh doanh &amp; Công nghệ Hà Nội</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam.</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hà Nội cấp</li> <li>- Ông Thiện đã có hơn 10 năm kinh nghiệm làm</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | việc trong đó có hơn 6 năm kinh nghiệm phụ trách thẩm định giá tài sản tại các công ty như Công ty Tài chính Cổ phần Handico, CTCP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận A+, Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc.<br>- Ông hiện là chuyên viên cao cấp tại Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2. Thông tin về tình hình hoạt động của Công ty quản lý Quỹ

### 1.2.1 Tổng hợp tình hình hoạt động và tài chính của công ty Quản lý Quỹ

Được thành lập từ năm 2008, Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương ("Techcom Capital") là công ty sở hữu bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") - một trong những ngân hàng thương mại hàng đầu tại Việt Nam. Mục tiêu của Techcom Capital là cung cấp các dịch vụ quản lý Quỹ đầu tư, quản lý danh mục đầu tư ủy thác và tư vấn đầu tư chứng khoán hàng đầu.

Techcom Capital thừa hưởng nền tảng tài chính hùng mạnh và mối quan hệ sâu rộng với các đối tác trong và ngoài nước của Techcombank với mạng lưới gần 300 chi nhánh, phòng giao dịch trên 44 tỉnh và thành phố trong cả nước. Techcombank hiện phục vụ trên 2 triệu khách hàng cá nhân và gần 60.000 khách hàng doanh nghiệp.

Techcom Capital cung cấp các dịch vụ quản lý đầu tư hoàn chỉnh với chất lượng tốt, dựa trên năng lực của đội ngũ nhân lực nhiều kinh nghiệm đã từng làm việc tại các tổ chức hàng đầu trong nước và quốc tế.

Trong 3 năm gần đây TCC luôn hoạt động kinh doanh có lãi và đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của Pháp luật. Tổng giá trị tài sản 2 quỹ mở mà TCC hiện đang quản lý là hơn 139 tỷ (chốt tại ngày 18/07/2016).

### 1.2.2 Các Quỹ mà công ty đang quản lý

| Tên Quỹ                       | Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ | Loại hình Quỹ |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Quỹ đầu tư cổ phiếu Techcom   | Số 18/GCN-UBCK ngày 8/9/2015          | Quỹ mở        |
| Quỹ đầu tư trái phiếu Techcom | Số 19/GCN-UBCK ngày 8/9/2015          | Quỹ mở        |

## 1.3. Thông tin về ngân hàng giám sát

|                        |                                                                                                                                                                        |                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Tên ngân hàng          | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành                                                                                                      |                     |
| Giấy phép hoạt động    | Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 10 ngày 20/5/2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. |                     |
| GCNĐK hoạt động lưu ký | Giấy phép hoạt động lưu ký chứng khoán số: 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp                                                                                 |                     |
| Trụ sở chính           | 74 Thợ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội                                                                                                                                        |                     |
| Điện thoại             | +84.43.9362086                                                                                                                                                         | Fax: +84.43.9411847 |

Người đại diện Bà Lê Mỹ Linh Chức vụ: Phó giám đốc  
theo Giấy ủy quyền số 178/QĐ-HĐQT ngày 02/05/2012 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Danh sách nhân viên được phân công giám sát, lưu ký tài sản cho Quỹ Bất động sản dự kiến thành lập

| TT | Họ và tên           | Chức vụ            | Văn bằng                                                                         | Chứng chỉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kinh nghiệm                                                                                                                    |
|----|---------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Nguyễn Thị Ngân Anh | Chuyên viên lưu ký | - Cử nhân kinh tế - Học viện Ngân hàng<br>- Thạc Sĩ kinh tế - Học viện Ngân hàng | - Cơ bản về chứng khoán và thị trường chứng khoán<br>- Luật áp dụng trong ngành chứng khoán<br>- Môi giới chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán<br>- Phân tích và đầu tư chứng khoán<br>- Chứng chỉ hành nghề môi giới chứng khoán<br>- Chứng chỉ kế toán trưởng<br>- Chứng chỉ định giá bất động sản | 11 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng, tài chính.                                                                        |
| 2  | Vũ Minh Hồng        | Chuyên viên lưu ký | - Cử nhân TCNH – Đại học Ngoại Thương                                            | - Cơ bản về CK&TTCK<br>- Luật áp dụng trong lĩnh vực CK<br>- Chứng chỉ Kế toán trưởng<br>- Chứng chỉ định giá BĐS                                                                                                                                                                                        | 03 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng, tài chính, đầu tư; 02 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng lưu ký và giám sát |

Hợp đồng giám sát giữa công ty quản lý Quỹ và ngân hàng giám sát được đính kèm ở Phụ lục số 5.

#### 1.4. Thông tin về công ty kiểm toán

Công ty kiểm toán được lựa chọn phải được thành lập và hoạt động phù hợp với quy định của Pháp luật và không được là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ và Ngân hàng giám sát. Năm đầu tiên, công ty kiểm toán của Quỹ sẽ được Công ty quản lý Quỹ đề cử để Đại hội nhà đầu tư thông qua. Các năm sau đó, Đại hội nhà đầu tư ủy quyền cho Ban đại diện Quỹ thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán. Công ty quản lý Quỹ sẽ đề xuất với Ban đại diện Quỹ ít nhất 02 (hai) công ty kiểm toán để lựa chọn cho Quỹ.

Quỹ không có công ty tư vấn luật. Khi phát sinh các sự kiện cần ý kiến tư vấn luật chuyên nghiệp, Ban đại diện Quỹ/TCC sẽ đại diện cho Quỹ để thuê các đơn vị tư vấn đủ năng lực.

#### 1.5. Thông tin về tổ chức định giá độc lập

**Tên tổ chức:** Công ty cổ phần thẩm định giá Hoa Mặt Trời (SFVC)

Giấy phép hoạt động: Giấy phép kinh doanh số 0313476799 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2015, thay đổi lần 1 ngày 10/12/2015

Trụ sở chính: Tầng 14, số 9-11 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Điện thoại: (08) 39116868

### ***Sơ lược lịch sử phát triển:***

Tiền thân của SFVC vốn là mảng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định Giá Sao Mộc (Sao Mộc), một công ty chuyên về tư vấn và thẩm định giá bất động sản đã có 3 năm kinh nghiệm trong hoạt động thẩm định giá. Từ tháng 3/2014 đến thời điểm SFVC được tách ra, Sao Mộc đã thẩm định giá gần 20.000 tài sản là Bất động sản với tổng giá trị định giá trên 52.000 tỷ đồng, và hơn 2000 tài sản là động sản với tổng giá trị tài sản hơn 2000 tỷ đồng.

Những dự án lớn mà Công ty Sao Mộc đã thực hiện trong năm 2014 như:

- (i) Dự án Masteri Thảo Điền, TP. Hồ Chí Minh;
- (ii) Dự án Time City, Hà Nội;
- (iii) Dự án VINHOMES ở Hà Nội;
- (iv) Khu Công nghiệp Đà Tư tại Gia Lâm, Hà Nội;
- (v) Nhà máy thép Shengli tại Thái Bình;
- (vi) Công ty Phong Phú ITG Đà Nẵng; v.v...

Hiện nay, toàn bộ mảng kinh doanh dịch vụ thẩm định giá bất động sản, đặc biệt là định giá các bất động sản có giá trị trên 50 tỷ đồng đã được Sao Mộc tách ra hoạt động độc lập tại SFVC trên cơ sở kế thừa toàn bộ nhân sự (kể cả các thẩm định viên) và hạ tầng của Sao Mộc.

Với mục tiêu hướng đến trở thành doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, đảm bảo cung cấp dịch vụ cho khách hàng ở mọi cấp độ, mạng lưới hoạt động hiện nay của Hoa Mặt Trời bao gồm (01) Hội Sở tại Miền Nam, chi nhánh miền Bắc (Hà Nội) 37 địa điểm kinh doanh đặt tại các Quận/Huyện và các tỉnh trải dài từ Bắc đến Nam. Đội ngũ Thẩm định viên của Công ty là 15 người và đội ngũ nhân sự thuộc Hoa Mặt Trời trên cả nước là 150 người.

### **Các sản phẩm và dịch vụ cung cấp:**

Hoa Mặt Trời có thể tiến hành thẩm định giá tài sản phục vụ cho các mục đích sau:

- Mua bán, chuyển nhượng
- Thế chấp
- Báo cáo tài chính
- Các hoạt động liên quan đến thuế
- Nộp tiền sử dụng đất
- Bồi thường giải phóng mặt bằng
- Thẩm định giá trị doanh nghiệp
- Đấu giá

Thêm vào đó, Công ty cũng hỗ trợ tư vấn cho khách hàng trong các lĩnh vực sau:

- Tổng quan về thị trường và các lĩnh vực thị trường
- Định giá bất động sản
- Xác định giá trị tương lai cho các Bất động sản sau khi được hoàn thành
- Đưa ra các yêu cầu và lập kế hoạch cho các giao dịch mua bán, chuyển nhượng
- Phương pháp khai thác bất động sản hiệu quả và tối ưu nhất

### **Một số hợp đồng định giá tiêu biểu của Hoa Mặt Trời trong năm 2015:**

- Dự án Khu nhà ở cao tầng Tân Kiểng tại Phường Tân Kiểng, Tp. Hồ Chí Minh (1.200 tỷ đồng);

- Dự án Khu biệt thự và liên kế cao cấp tại Khu đô thị mới Nam An (2.800 tỷ đồng);
- Lô đất 986 ha thuộc dự án Thung lung Đại dương (Delta Valley) tại Bình Thuận (2.600 tỷ đồng), v.v...

## 1.6. Thông tin về tổ chức được ủy quyền quản lý bất động sản

### Tên tổ chức được ủy quyền: CTCP Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy

Giấy phép hoạt động: Giấy phép kinh doanh số 0105902887 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/05/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10/06/2016

Trụ sở chính: Tầng 7, Tòa nhà CDC, số 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 04 39446368 Fax : 0439290445

Email: [mrc.hn@mercuryservices.com.vn](mailto:mrc.hn@mercuryservices.com.vn)

Website: [www.mercuryservices.com.vn](http://www.mercuryservices.com.vn)

### Sản phẩm và Dịch vụ cung cấp

Sao Thủy hướng tới mục tiêu cung cấp mọi dịch vụ, giải pháp khách hàng cần một cách chuyên nghiệp, hiệu quả với chất lượng cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng. *Các dịch vụ mà Sao Thủy đảm nhận:*

- ❖ Quản lý xây dựng cơ bản, phát triển mạng lưới:
  - Đàm phán, ký kết hợp đồng thuê địa điểm;
  - Kết hợp với khách hàng tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu;
  - Khảo sát, thiết kế, lập dự toán trong việc xây mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt trang thiết bị cho địa điểm kinh doanh;
  - Giám sát thi công, quản lý nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao và quyết toán công trình.
  - Tìm kiếm địa điểm kinh doanh phù hợp với yêu cầu của khách hàng;
- ❖ Quản lý xe ô tô chở tiền chuyên dụng và chở cán bộ:
  - Cung cấp lái xe, điều động xe và thực hiện vận chuyển phục vụ nhu cầu của khách hàng;
  - Bảo quản, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế phụ tùng, thiết bị của các xe ô tô;
  - Thực hiện các công việc liên quan tới bảo hiểm ô tô;
  - Lập bảng phân bổ chi phí cho các đơn vị.
- ❖ Quản lý và khai thác các địa điểm kinh doanh:
  - Quản lý hợp đồng thuê địa điểm;
  - Cho thuê các địa điểm không sử dụng hết công suất;
  - Cung cấp dịch vụ vệ sinh;
  - Cung cấp dịch vụ duy tu, bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa các hỏng hóc tại các địa điểm kinh doanh của khách hàng;
  - Chăm điểm các địa điểm kinh doanh dựa trên thang điểm quy định của khách hàng.
- ❖ Dịch vụ quản lý tòa nhà, xử lý sự cố tại các địa điểm kinh doanh của khách hàng :
  - Quản lý vận hành các tòa nhà 191 Bà Triệu, Lim Tower, Cần thơ, Đào Duy Từ...
  - Cung cấp dịch vụ bảo vệ, xử lý sự cố các tòa nhà, CN/PGD của Techcombank
- ❖ Các dịch vụ khác:
  - Cung cấp dịch vụ đặt vé máy bay, phòng khách sạn, ô tô đưa đón sân bay, dịch vụ check-in VIP;
  - Cung cấp dịch vụ chuyển nơi ở trọn gói cho các chuyên gia nước ngoài: làm visa, thuê nhà, tìm trường cho trẻ em, khám chữa bệnh cho gia đình, vận chuyển đồ đạc...
  - Quản lý các căn hộ tại Time city của Techcombank để làm nhà công vụ bố trí cho các

CBNV của Techcombank đi công tác

❖ Cung cấp dịch vụ quản lý và phát triển các dự án Bất động sản của Techcombank

**Quy mô nhân sự**

| TT               | Đơn vị                        | Số lượng nhân sự |
|------------------|-------------------------------|------------------|
| 1.               | Trụ sở chính                  | 171              |
| 2.               | Văn phòng đại diện Miền trung | 19               |
| 3.               | Chi nhánh Miền Nam            | 106              |
| <b>Tổng cộng</b> |                               | <b>296</b>       |

**Kinh nghiệm của tổ chức quản lý bất động sản trong việc quản lý, vận hành và khai thác bất động sản:**

*Các tòa nhà lớn Công ty Sao Thủy đang quản lý bao gồm:*

- Tòa nhà Techcombank – 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội: Tọa lạc tại vị trí trung tâm thủ đô Hà Nội, đây là một tổ hợp cao ốc với sức chứa hơn 2000 người. Tòa tháp B hiện đang được sử dụng làm Hội sở chính của Ngân hàng Techcombank. Công ty Sao Thủy đang đảm nhiệm vai trò là Công ty quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và cung cấp tất cả các dịch vụ để đảm bảo tòa nhà hoạt động vận hành an toàn, hiệu quả, liên tục.
- Tòa nhà Lim Tower tọa lạc tại vị trí trung tâm quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số 9-11 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tòa nhà Techcombank Cần Thơ tại địa chỉ số 45A-47 đường 30/4, Phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.
- Tòa nhà Techcombank Đào Duy Từ tọa lạc tại số 15 Đào Duy Từ, Hoàn Kiếm, Hà Nội;
- Tòa nhà Techcombank Huế tại số 24 Lý Thường Kiệt, thành phố Thừa Thiên Huế;
- Tòa nhà Techcombank Đà Nẵng tại số 244-248 Nguyễn Văn Linh, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng.

Sao Thủy hiện cũng đang quản lý hơn 700 hợp đồng thuê địa điểm đặt chi nhánh và cây ATM của Techcombank trên toàn quốc.

## **VI. NIÊM YẾT CHỨNG CHỈ QUỸ**

### **1. Các thông tin chung về niêm yết chứng chỉ Quỹ**

- Tên chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Loại chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng
- Tổng số chứng khoán niêm yết: 5.000.000 (năm triệu) chứng chỉ Quỹ
- Phương pháp tính giá: Dựa trên mệnh giá cộng thêm phí phát hành chứng chỉ Quỹ TC REIT lần đầu. Theo quy định tại Điều lệ Quỹ, phí phát hành chứng chỉ Quỹ TC REIT lần đầu là 0 đồng.
- Giá niêm yết dự kiến: 10.000 đồng/chứng chỉ Quỹ
- Danh mục đầu tư: hiện tại chúng tôi đang tạm thời giải ngân vào cổ phiếu của công ty bất động sản để đáp ứng quy định của pháp luật về cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ. Trong thời

gian tới sau khi tìm được những bất động sản phù hợp với chiến lược đầu tư chúng tôi sẽ thực hiện giải ngân vào bất động sản.

**2. Giấy uỷ quyền của ban đại diện Quỹ cho Công ty quản lý Quỹ về việc tiến hành các thủ tục niêm yết**

Việc niêm yết chứng chỉ Quỹ trên Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM đã được quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư 228/2012/TT-BTC và Điều 4.2 Điều lệ Quỹ.

Biên bản và Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư lần đầu được đính kèm với Bản cáo bạch này tại Phụ lục số 6.

**3. Số lượng chứng chỉ Quỹ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật**

❖ Hạn chế chuyển nhượng đối thành viên ban đại diện quỹ:

Theo quy định về điều kiện niêm yết chứng chỉ quỹ đại chúng tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP:

*“...Thành viên Ban đại diện quỹ đầu tư chứng khoán hoặc thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (nếu có) của công ty đầu tư chứng khoán cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ quỹ hoặc cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và tối thiểu 50% số chứng chỉ quỹ hoặc cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo”;*

Tổng số lượng chứng chỉ Quỹ của Ban đại diện Quỹ đầu tư TC REIT bị hạn chế chuyển nhượng là 200 (Hai trăm) chứng chỉ quỹ. Theo đó, các thành viên Ban đại diện Quỹ cam kết nắm giữ 100% số chứng chỉ Quỹ do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số chứng chỉ Quỹ trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

❖ Hạn chế chuyển nhượng đối với nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản:

Theo quy định về điều kiện niêm yết chứng chỉ quỹ đại chúng tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định 60/2015/ND-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 58/2012/ND-CP:

*“...Trường hợp quỹ đầu tư bất động sản tiếp nhận vốn góp là bất động sản với giá trị chiếm từ 30% trở lên số lượng chứng chỉ quỹ đã phát hành, thì các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản phải nắm giữ tối thiểu 30% số lượng chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong ba (03) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ và nắm giữ tối thiểu 15% chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong ba (03) năm tiếp theo. Trường hợp các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản sở hữu chưa tới 30% chứng chỉ quỹ đã phát hành thì phải nắm giữ 100% chứng chỉ quỹ đang sở hữu trong ba (03) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ và nắm giữ tối thiểu 15% trong ba (03) năm tiếp theo. Trường hợp các nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản sở hữu chưa tới 15% chứng chỉ quỹ đã phát hành thì phải nắm giữ 100% chứng chỉ quỹ đang sở hữu trong sáu (06) năm, kể từ thời điểm góp bất động sản vào quỹ;*

Tuy nhiên, trong lần IPO thành lập quỹ, quỹ TC REIT không có nhà đầu tư nào góp vốn bằng bất động sản mà đều chỉ góp vốn bằng tiền mặt nên hạn chế chuyển nhượng chứng chỉ quỹ chỉ áp dụng đối với các thành viên Ban đại diện quỹ góp vốn bằng tiền.

**4. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có.

**5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Theo quy định tại Điều 4.3 Điều lệ Quỹ, giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là bốn mươi chín phần trăm (49%) trên tổng số chứng chỉ quỹ của Quỹ.



## 6. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến chứng khoán niêm yết)

### ❖ Nghĩa vụ thuế của Quỹ đầu tư bất động sản

- a) Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê, kinh doanh bất động sản: Quỹ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT\_BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính, theo đó Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê và kinh doanh bất động sản.
  - Thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán
    - o Thu nhập từ cổ tức/lợi tức nhận bằng tiền: Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp.
    - o Thu nhập từ cổ tức bằng cổ phiếu: Quỹ được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp khi nhận cổ phiếu. Khi Quỹ bán cổ phiếu, Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chênh lệch (giá bán – mệnh giá theo cổ tức nhận được – chi phí chuyển nhượng).
  - Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Quỹ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo như hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT\_BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính, theo đó Quỹ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% trên thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (giá bán – giá mua – chi phí chuyển nhượng)
- b) Thuế giá trị gia tăng
- Quỹ được kê khai và khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu ra – đầu vào tương tự như doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

### ❖ Nghĩa vụ thuế của nhà đầu tư:

- c) Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam
- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
  - Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức nộp thuế cho khoản thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng chứng chỉ quỹ (giá bán – giá mua chứng chỉ quỹ - chi phí chuyển nhượng) với mức thuế suất 20%.
  - Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ, nhà đầu tư thực hiện ngay nghĩa vụ nộp thuế khi góp vốn, cụ thể:
    - o Nhà đầu tư xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính và kê khai nộp thuế theo quy định tại khoản 5a, Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài Chính. Trường hợp bất động sản góp vốn được định giá cao hơn giá trị còn lại trên sổ sách thì nhà đầu tư có nghĩa vụ ghi tăng thu nhập và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.
- d) Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài
- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
  - Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng.
  - Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ thì thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.
- e) Nhà đầu tư là cá nhân
- Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ đầu tư: Nhà đầu tư chịu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản với mức thuế suất 2% trên giá trị góp vốn.
  - Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 5% trên cổ tức được chia.

- Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng.

## **VII. CAM KẾT**

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy, Công ty cổ phần Thẩm định giá Hoa Mặt Trời cam đoan những thông tin trong báo cáo này và các tài liệu đính kèm là đầy đủ, chính xác và cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định hiện hành có liên quan.

## **VIII. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM**

1. Phụ lục 1: Điều lệ Quỹ đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua
2. Phụ lục 2: Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016
3. Phụ lục 3: Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK
4. Phụ lục 4: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của TCC
5. Phụ lục 5: Hợp đồng giữa TCC và Ngân hàng giám sát
6. Phụ lục 6: Biên bản và Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư lần đầu và Đại hội Nhà đầu tư bất thường;
7. Phụ lục 7: Báo cáo danh mục đầu tư tại ngày 13/1/2017, Báo cáo tháng 12/2016 và Báo cáo NAV tuần từ 04/1/2017 tới 10/1/2017
8. Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến chứng chỉ Quỹ niêm yết:
  - Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 29 tháng 06 năm 2006 và Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 24 tháng 11 năm 2010;
  - Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
  - Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
  - Nghị định số 108/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán;
  - Thông tư 212/2012/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn việc thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý Quỹ;
  - Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 hướng dẫn thành lập và quản lý Quỹ đầu tư bất động sản;
  - Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
  - Thông tư số 202/2015/TT-BTC ngày 18/12/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về niêm yết chứng khoán trên Sở Giao dịch Chứng khoán;
  - Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
  - Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu Quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
  - Quyết định số 63/2005/QĐ-BTC ngày 14/09/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Chế độ kế toán Quỹ Đầu tư chứng khoán;

- Thông tư 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán;
- Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10/08/2006 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 25/11/2014;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 do Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 do Chính phủ ban hành về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ ban hành quy định về khung giá đất;
- Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ ban hành về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ ban hành quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ ban hành quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Công văn số 5303/TCT-DNL ngày 16/11/2016 của Tổng cục Thuế - Bộ Tài Chính hướng dẫn chi tiết về chính sách thuế đối với Quỹ đầu tư bất động sản.

## 9. Địa chỉ cung cấp Bản cáo bạch

Công Ty TNHH quản lý Quỹ Kỹ Thương (TechcomCapital)  
 Tầng 10, Techcombank Tower 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam  
 Điện thoại: (+84) 4 39446368  
 Fax: (+84) 4 39446583

Với các câu hỏi về sản phẩm và dịch vụ, xin liên hệ:  
 Phụ trách Quan hệ Khách hàng: Lê Hoàng My  
 Email: mylh@techcombank.com.vn  
 Điện thoại: +84 835 287 979 – ext. 8408  
 Website: www.techcomcapital.com.vn



CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Chủ tịch Hội đồng Thành viên



Hồ Hùng Anh

Chủ tịch Ban Đại diện Quỹ TC REIT

Nguyễn Xuân Minh

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Đặng Thế Đức

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Đỗ Tú Anh

CTCP Dịch Vụ, Thương Mại & Đầu Tư Sao Thủy



Nguyễn Thị Thu Trà

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thu Trà

CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Giám đốc



Đặng Lưu Dũng

CT TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Kế toán trưởng

Phan Thị Thu Hằng

Thành viên Ban Đại diện Quỹ

Phan Lê Hòa

Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hà Thành

Phó giám đốc



Lê Mỹ Linh

CTCP Thẩm Định Giá Hoa Mặt Trời



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Oanh