Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán Chứng chỉ quỹ bất động sản này ra công chúng chỉ có nghĩa là đăng ký chào bán Chứng chỉ quỹ này đã được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật liên quan, không hàm ý bảo đảm về nội dung của Bản cáo bạch cũng như mục tiêu, chiến lược đầu tư của quỹ.

BẢN CÁO BẠCH

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TC REIT)

PHÁT HÀNH LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG VÀ GIAO DỊCH QUỸ ĐÓNG

Giấy chứng nhận đăng ký chào bán Chứng chỉ quỹ ra công chúng số 100 ngày 9/12/2015

Ngày đăng ký Bản cáo bạch: 9/12/2015

Bản cáo bạch này có hiệu lực từ ngày 09/12/2015

Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam được mô tả trong Bản cáo bạch này là quỹ đầu tư bất động sản được thành lập theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH 11 của Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006, Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành. Bản cáo bạch này đã được đăng ký với Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước ngày 9 tháng 12 năm 2015

Bản cáo bạch cung cấp các thông tin chính xác về Quỹ mà Nhà đầu tư tiềm năng nên biết trước khi đầu tư. Nhà đầu tư nên lưu lại Bản cáo bạch này cho mục đích tham chiếu trong tương lai. Nhà đầu tư cũng cần cập nhật bất kỳ thay đổi nào của Bản cáo bạch sau ngày công bố. Các Nhà đầu tư nên đọc lại các tài liệu bổ sung như Điều lệ Quỹ và báo cáo hoạt động của Quỹ (khi Quỹ đã đi vào hoạt động) trước khi quyết định đầu tư.

CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

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

TỔ CHỨC ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

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

Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương ("TCS")

Địa chỉ: Tầng 4, 5 số 9 Tô Hiến Thành, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
SĐT: (+84) 4 2220 1039 Fax: (+84) 4 2220 1032
Website: https://www.tcbs.com.vn

NƠI CUNG CẤP BẢN CÁO BẠCH

Bản cáo bạch cập nhật nhất cùng các tài liệu của Quỹ (báo cáo hoạt động, báo cáo tài chính, Điều lệ Quỹ và các tài liệu cần thiết khác) được cung cấp tại văn phòng của TCC và các Đại lý phát hành như danh sách trong Phụ lục 1 cùa Bản cáo cạch này.

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông : **Đặng Lưu Dũng**

Chức vụ : Giám đốc - Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

THÔNG BÁO QUAN TRỌNG

Các nhà đầu tư nên nghiên cứu Bản cáo bạch này một cách cẩn trọng và toàn diện và không nên coi nội dung hoặc các tóm tắt ở đây là các tư vấn liên quan đến pháp lý, thuế, hoặc tài chính/đầu tư và nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn của mình về các yêu cầu pháp lý hoặc các điều kiện hoặc bất kỳ các hạn chế nào khác liên quan đến việc đăng ký mua, mua, cho tặng, nắm giữ, định đoạt (chuyển nhượng, chuyển đổi quỹ hoặc bán hoặc chuyển đổi thành tiền) các Đơn vị quỹ , việc xử lý khoản thu nhập (nếu có), lợi nhuận đầu tư, hoặc các khoản phân phối lợi nhuận, các khoản thuế khác liên quan đến việc đăng ký mua, mua, cho tặng, nắm giữ, định đoạt (bán, chuyển giao, chuyển đổi quỹ hoặc bán hoặc chuyển đổi thành tiền) các Đơn vị quỹ trong phạm vi lãnh thổ tài phán áp dụng đối với quốc tịch, nơi cư trú của mình hoặc theo luật pháp của bất kỳ quốc gia hay lãnh thổ nào áp dụng cho Nhà đầu tư hoặc bất kỳ quỹ được quản lý nào được sử dụng để mua Đơn vị quỹ , và xác định các vấn đề có thể phát sinh liên quan đến pháp lý, thuế, tài chính hay các vấn đề khác từ việc mua và nắm giữ Đơn vị quỹ trước khi quyết định đăng ký mua Đơn vị quỹ .

Bản cáo bạch này và các Đơn vị quỹ chưa được đăng ký ở bất kỳ lãnh thổ tài phán nào ngoài Việt Nam. Việc công bố Bản cáo bạch này tại một số lãnh thổ tài phán có thể bị hạn chế hoặc phải tuân thủ các yêu cầu về đăng ký. Theo đó ở một số nước, người đọc Bản cáo bạch cần phải hiểu và phải tuân thủ các hạn chế đó. Người nhận được Bản cáo bạch này hoặc bất kỳ Đơn đăng ký nào tại lãnh thổ tài phán nói trên không được coi Bản cáo bạch này hay Đơn đăng ký cấu thành bản chào mua Đơn vị quỹ hay sử dụng Đơn đăng ký trong bất kỳ trường hợp nào, trừ khi tại lãnh thổ tài phán đó bàn chào như thế tới họ có thể được coi là hợp pháp và Đơn đăng ký có thể được sử dụng một cách hợp pháp mà không cần phải tuân thủ bất kỳ yêu cầu đăng ký hoặc yêu cầu pháp lý nào khác.

Không người nào được ủy quyền để cung cấp bất kỳ thông tin hoặc đưa ra bất kỳ tuyên bố nào không được xác nhận trong Bản cáo bạch này liên quan đến đợt phát hành này hay việc phát hành các Đơn vị quỹ , và bất kỳ thông tin hoặc tuyên bố nào không có trong Bản cáo bạch này không được dựa vào như là đã được phê duyệt bởi TCC. Nhà đầu tư được yêu cầu phải kiểm tra các thông tin về uy tín của cá nhân/công ty mà mình ủy thác Đơn đăng ký và uỷ thác thanh toán cho bất kỳ giao dịch nào với Quỹ. Quỹ hoặc TCC không chịu trách nhiệm cho bất kỳ hành vi được thực hiện bởi các tổ chức trung gian đại diện cho hoặc được cho là đại diện cho Nhà đầu tư đó.

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 5
1. Công ty quản lý quỹ 5
2. Ngân hàng giám sát 5
II. CÁC THUẬT NGỮ/ ĐỊNH NGHĨA 6
III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ 7
1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam 7
2. Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư 10
2.1 Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam 10
2.2 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nhà ở 12
2.3 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản bán lẻ 14
2.4 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng 15
2.5 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng 17
2.6 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp 19
IV. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ 20
1. Các thông tin chung về công ty quản lý quỹ 20
1.1 Thông tin chung 20
1.2 Các thành viên góp vốn của TCC 20
1.3 Hội đồng thành viên TCC: 20
1.4 Ban điều hành TCC 21
1.5 Ban điều hành quỹ TC REIT 21
2. Thành viên Ban đại diện Quỹ dự kiến 22
3. Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty quản lý quỹ 23
3.1 Tổng hợp tình hình hoạt động và tài chính của công ty Quản lý quỹ 23
3.2 Các quỹ mà công ty đang quản lý 24
V. NGÂN HÀNG GIÁM SÁT 24
VI. CÔNG TY KIỂM TOÁN 25
VII. ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI CHỨNG CHỈ QUỸ 25
VIII. TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN 26
1. DỊCH VỤ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN 26
2. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP 27
IX. CÁC THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN 28
1. Thông tin chung về Quỹ đầu tư Bất động sản 28
2. Điều lệ quỹ tóm tắt 28
2.1 Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư 28
2.1.1 Mục tiêu đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản 28
2.1.2 Chiến lược đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản 28

2.1.3 Tài sản được phép đầu tư 29
2.1.4 Cơ cấu đầu tư 30
2.1.5 Các hạn chế đầu tư 30
2.1.6 Phương pháp, quy trình đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản 30
2.1.7 Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng 32
2.2 Đặc trưng của Quỹ 32
2.2.1 Nhà đầu tư 32
2.2.2 Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư 32
2.2.3 Sổ đăng ký nhà đầu tư 33
2.2.4 Quyền biểu quyết của nhà đầu tư 33
2.2.5 Các trường hợp hợp nhất sáp nhập, thanh lý giải thể quỹ 33
2.3 Thông tin về các mức phí mà quỹ phải trả 33
2.3.1 Phí phát hành chứng chỉ quỹ 33
2.3.2 Phí quản lý Quỹ 33
2.3.3 Phí lưu ký, giám sát và giao dịch 34
2.3.4 Phí quản lý Bất động sản 34
2.3.5 Chi phí hợp lệ khác 34
2.3.6 Phí thưởng hoạt động 35
2.4 Phân chia lợi nhuận và chính sách thuế 36
2.5 Đại hội nhà đầu tư 36
2.6 Ban đại diện quỹ 37
2.7 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm của Công ty quản lý quỹ 37
2.8 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm Ngân hàng giám sát 37
2.9 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm Tổ chức định giá độc lập 38
2.10 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm Tổ chức quản lý bất động sản 38
2.11 Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo 39
3. Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ 39
3.1 Rủi ro thị trường 39
3.2 Rủi ro lãi suất 40
3.3 Rủi ro lạm phát 41
3.4 Rủi ro tỷ giá 42
3.5 Rủi ro thiếu tính thanh khoản 42
3.6 Rủi ro pháp lý 43
3.7 Rủi ro tín nhiệm 43
3.8 Rủi ro xung đột lợi ích 43
3.9 Rủi ro về kết quả đầu tư 44
3.10 Rủi ro về chiến lược đầu tư 44

3.11 Rủi ro bất thường 44
3.12 Rủi ro đối với sản phẩm đầu tư cụ thể 44
X. PHÁT HÀNH LẦN ĐẦU (IPO) 45
1. Căn cứ pháp lý 45
2. Phương án phát hành lần đầu 45
2.1 Tên quỹ: 45
2.2 Loại hình: Quỹ đóng, đại chúng và Chứng chỉ quỹ niêm yết trên sàn chứng khoán 46
2.3 Thời hạn của Quỹ: Không xác định thời hạn 46
2.4 Mục tiêu của Quỹ: 46
2.5 Chiến lược đầu tư 46
2.5.1 Chiến lược đầu tư bất động sản: 46
2.5.2 Chiến lược đầu tư chứng khoán: 46
2.6 Các sản phẩm đầu tư dự kiến: 46
2.7 Cơ cấu đầu tư: 47
2.8 Chi tiết đợt phát hành lần đầu ra công chúng: 47
3. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng 49
3.1 Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng NAV 49
3.2 Ngày định giá 50
3.3 Phương pháp xác định giá của tài sản 50
3.3.1 Giá trị thị trường/ Giá trị hợp lý của tài sản 50
3.3.2 Giá trị cam kết từ các hợp đồng phái sinh: 53
3.3.3 Nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá bất động sản 55
3.3.3.1 Nguyên tắc 55
3.3.3.2 Quy trình 55
3.3.3.3 Phương pháp 58
3.3.3.3.1 Phương pháp so sánh trực tiếp: 58
3.3.3.3.2 Phương pháp thu nhập: 59
3.3.3.3.3 Phương pháp chiết trừ: 60
3.3.3.3.4 Phương pháp thặng dư: 60
3.4 Sổ tay định giá và Hội đồng định giá 61
XI. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ 61
1. Báo cáo tài chính 61
2. Phí, lệ phí và thưởng hoạt động 61
2.1 Phí phát hành lần đầu 61
2.2 Phí quản lý 62
2.3 Phí giám sát, phí lưu ký 62

2.4 Phí quản lý bất động sản 63
2.5 Phí kiểm toán 63
2.6 Phí thưởng hoạt động 63
2.6.1 Nguyên tắc thực hiện 63
2.6.2 Phương pháp xác định thưởng hoạt động 64
2.7 Các loại phí và lệ phí khác (phí kiểm toán, tư vấn thuế, định giá …) 64
2.8 Phụ cấp ban đại diện quỹ 65
3. Các chỉ tiêu hoạt động 65
3.1 Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ 65
3.2 Tốc độ vòng quay danh mục của quỹ 65
4. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ 66
5. Thời gian và địa điểm cung cấp báo cáo hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán ... 66
XII. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH 66
XIII. CUNG CẤP THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ, CHẾ ĐỘ BÁO CÁO 67
1. Báo cáo cho Nhà đầu tư 67
2. Báo cáo Quỹ 67
3. Báo cáo bất thường 68
4. Gửi báo cáo 68
XIV. ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC GIẢI ĐÁP THẮC MẮC CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ 68
XV. CAM KẾT 68
XVI. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM 68
1. Phụ lục quy trình và các hướng dẫn đăng ký mua chứng chỉ quỹ 68
1.1 Quy trình đăng ký mua Đơn vị quỹ phát hành lần đầu 68
a) Đơn đăng ký mở tài khoản 68
b) Xử lý Đơn đăng ký 69
c) Tuân thủ 69
d) Chấp nhận Đơn đăng ký 70
1.2 Giao dịch chứng chỉ quỹ 70
2. Địa chỉ các nơi Bản cáo bạch được cung cấp 71

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Công ty quản lý quỹ

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
Ông Đào Kiên Trung	Chức vụ: Phụ trách bộ phận kiểm soát nội bộ

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này, phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Tuy vậy, thông tin trong Bản cáo bạch này chưa được thẩm định bởi bất kỳ bên nào khác ngoại trừ như được đề cập tại Bản cáo bạch này.

2. Ngân hàng giám sát

Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

Đại diện: Ông Nguyễn Mạnh Cường

Chức vụ: Phó giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH quản lý quỹ Kỹ Thương (Techcom Capital – "TCC") lập sau khi có xác nhận của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành. 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 do TCC cung cấp.

II. CÁC THUẬT NGỮ/ ĐỊNH NGHĨA

Những từ và cụm từ dưới đây được định nghĩa và sẽ được dùng trong suốt Bản cáo bạch này:

"AML"	Nghĩa là phòng chống rửa tiền.
"Bản cáo bạch "	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.
"Quỹ"	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.
"Công ty quản lý quỹ"	Có nghĩa là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương, được thành lập theo giấy phép số 40/UBCK-GP do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch Uỷ 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 này.
"Ngân hàng giám sát"	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-ĐKHĐLK 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 này.
"Công ty kiểm toán"	Là công ty kiểm toán độc lập của Quỹ, thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ.
"Điều lệ quỹ"	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.

"Hợp đồng giám sát"	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.
"Đại hội nhà đầu tư"	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.
"Ban đại diện quỹ"	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.
"Vốn điều lệ"	Là tổng số vốn bằng tiền do tất cả nhà đầu tư thực góp và được ghi trong Điều lệ quỹ này.
"Chứng chỉ quỹ"	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.
"Đơn vị quỹ "	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.
"Giá bán"	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.
" Phí quản lý quỹ"	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.
"Phí thưởng"	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.
"Phí phát hành"	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.
"Lợi tức quỹ"	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.

III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam

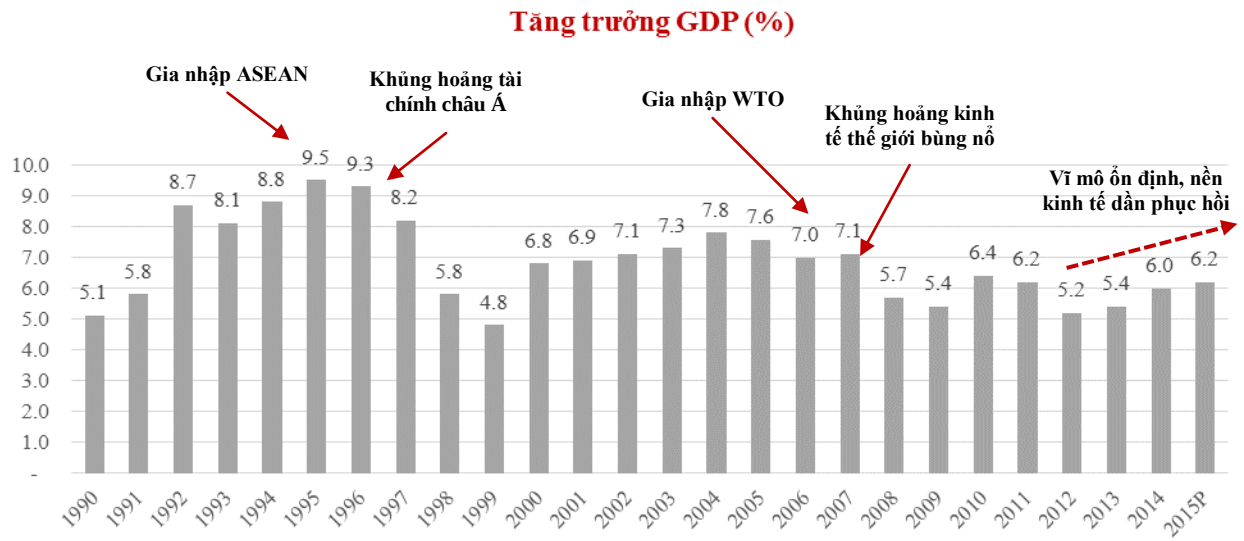
Kinh tế Việt Nam nhìn chung đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất kể từ thời kỳ hậu khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. GDP tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong 6 tháng đầu năm 2015, lạm phát được kiềm chế ở mức thấp, tỷ giá ổn định và mặt bằng lãi suất giảm mạnh là những dấu hiệu rõ nét cho thấy kinh 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.

Qua 6 tháng đầu năm 2015, tăng trưởng GDP tiếp tục giữ được xu hướng phục hồi, ước tăng 6,28% so với cùng kỳ 6 tháng 2014. Trong đó, khu vực Công nghiệp và xây dựng đóng góp nhiều nhất (tăng 9,09%, đóng góp 2,98 điểm phần trăm), khu vực Dịch vụ tăng 5,9% đóng góp 2,22 điểm phần trăm.

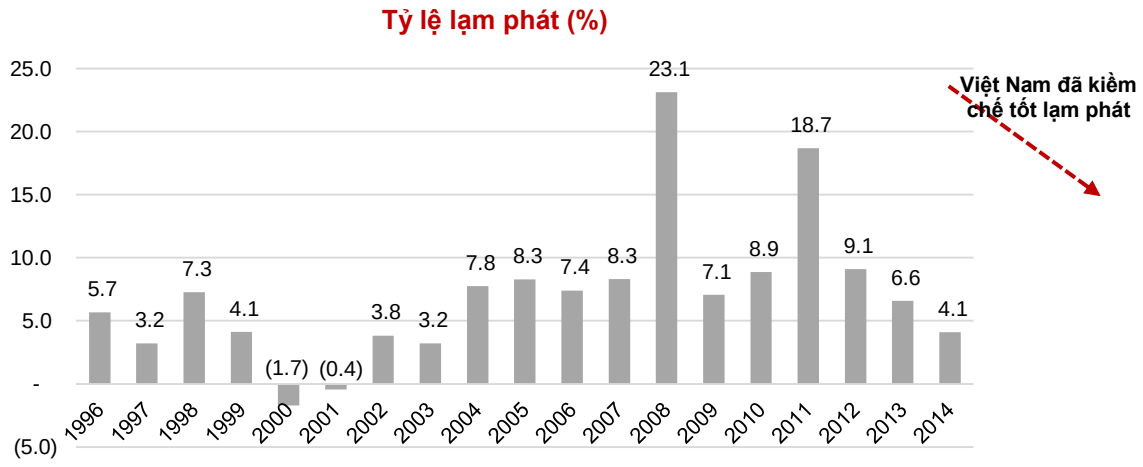


Nguồn: World Bank, GSO

Tỷ lệ lạm phát ở mức thấp nhất trong 10 năm qua.

Kinh tế Việt Nam đã trải qua giai đoạn khó khăn khi lạm phát tăng phi mã và từng lên đến mức 2 con số vào năm 2008 và 2011, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới, cùng những bất cập trong nội tại nền kinh tế.

Chính phủ đã thực hiện các bước đi mạnh mẽ để nhằm mục tiêu kiềm chế lạm phát, 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,…lạm phát đã có dấu hiệu giảm tốc rõ rệt. CPI 2014 chỉ tăng 4,1% so với 2013, mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.



Nguồn: World Bank

Mặt bằng lãi suất trở về 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.

Năm 2013, mặt bằng lãi suất đã trở lại mức ổn định như năm 2007. Cuối tháng 10/2014, NHNN tiếp tục hạ trần lãi suất các kỳ hạn ngắn từ 6% xuống còn 5,5%, tạo cơ hội giảm lãi vay và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng.

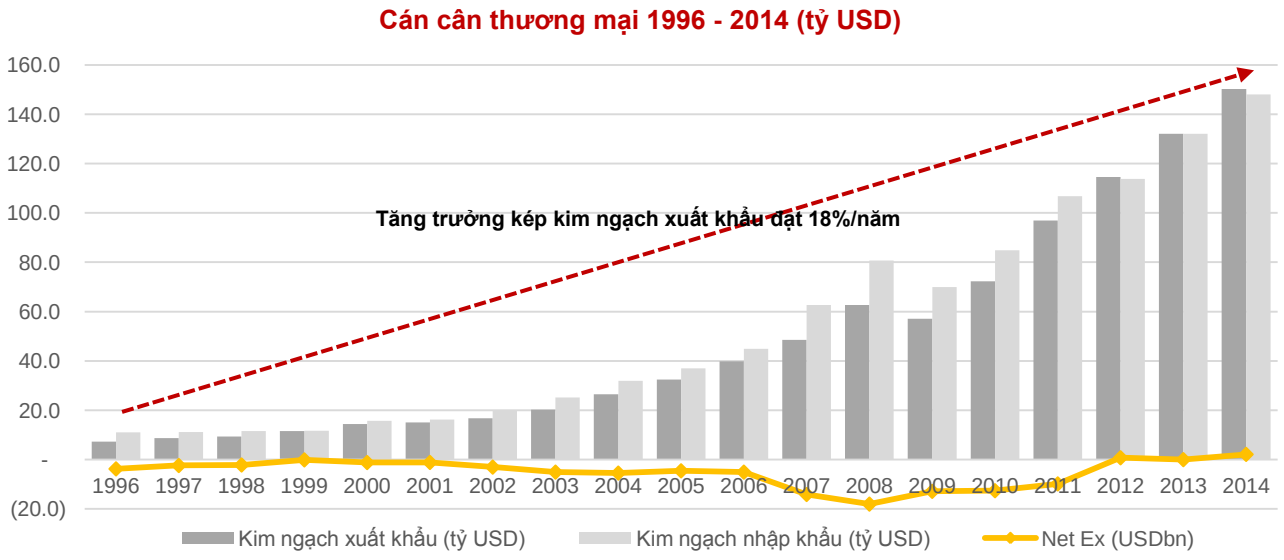
Lạm phát thấp đi kèm với lãi suất ổn định là bằng chứng cho sự thành công trong việc điều hành chính sách tiền tệ của Việt Nam, củng cố niềm tin vào một kỳ tăng trưởng mới.

Xuất khẩu tăng mạnh, Việt Nam lần đầu tiên có vị thế xuất siêu.

Kể từ khi chính thức gia nhập WTO, 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 2014, kim ngạch xuất khẩu tăng 13,7% so với 2013. Trong đó, 2 lĩnh vực xuất khẩu lớn nhất là điện thoại & linh kiện đạt kim ngạch 21,5 tỷ USD, tăng 69,2%; hàng dệt may đạt 17,9 tỷ USD, tăng 18,6%.

Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vẫn đóng vai trò lớn với việc đóng góp 63% giá trị xuất khẩu, tăng 16,1% so với năm 2013. Tỷ trọng nhập khẩu của các doanh nghiệp FDI cũng tương đối cao chiếm 57% với mức tăng 13,1% so với cùng kỳ.



Nguồn: Tổng cục Hải quan

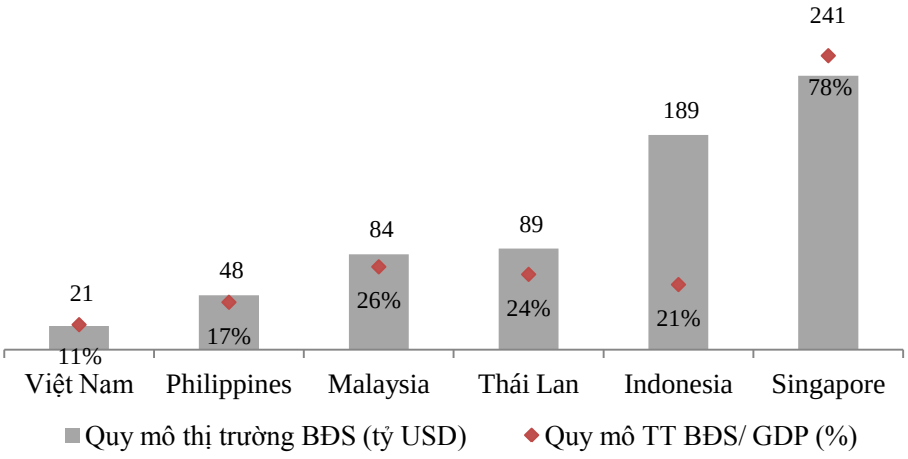
2. Thị trường bất động sản Việt Nam và cơ hội đầu tư

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: Theo nghiên cứu của tổ chức Ngân hàng Thế giới (World Bank), trong 20 năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng nhanh đứng thứ hai thế giới, trung bình GDP tăng trưởng 13,0%/năm trong giai đoạn 1994 – 2014.

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 với tốc độ tăng trưởng trung bình 11,6%/năm, tăng từ mức 230 USD/người vào năm 1994 lên 2.052 USD/người tại năm 2014.

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.

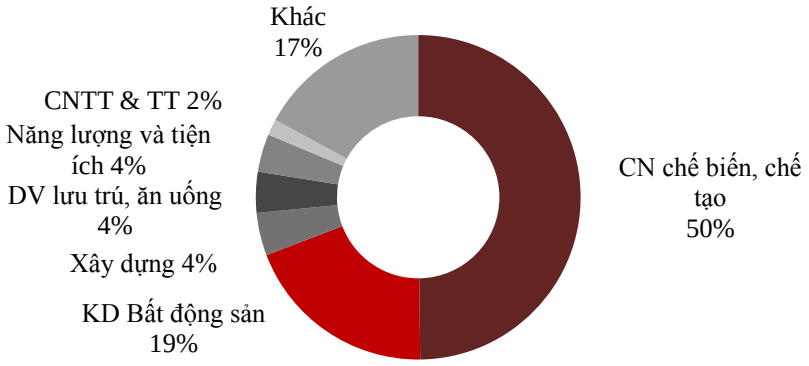
Tốc độ mở rộng tầng lớp trung lưu tăng nhanh: Theo nghiên cứu cộng tác giữa ANZ và Roy Morgan, Việt Nam là nền kinh tế có tầng lớp trung lưu hình thành và phát triển nhanh nhất châu Á, với khoảng 2 triệu người tiêu dùng gia nhập tầng lớp trung lưu/năm. Theo dự báo của tổ chức Lao động Thế giới (ILO), 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 - 2014: các nhà đầu tư nước ngoài tổng cộng đã đăng ký đầu tư 49 tỷ USD vào 453 dự án bất động sản, tương đương 19% tổng vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam, đứng thứ hai chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo.

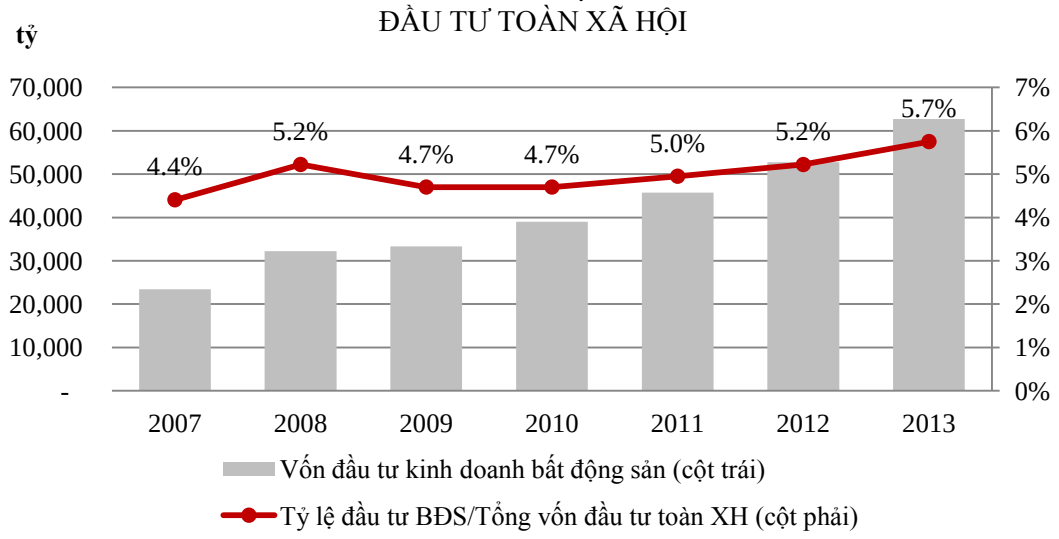
TỔNG VỐN FDI ĐĂNG KÝ LŨY KẾ ĐẾN Q4/2014 PHÂN THEO NGÀNH NGHỀ



Nguồn: GSO

Đứng thứ bảy về lượng vốn đầu tư toàn xã hội trong các nhóm ngành: trong giai đoạn 2007 – 2013, 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 5,1% 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 chế tạo ôtô, môtô và xe gắn máy.

VỐN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SO VỚI TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI



Nguồn: GSO

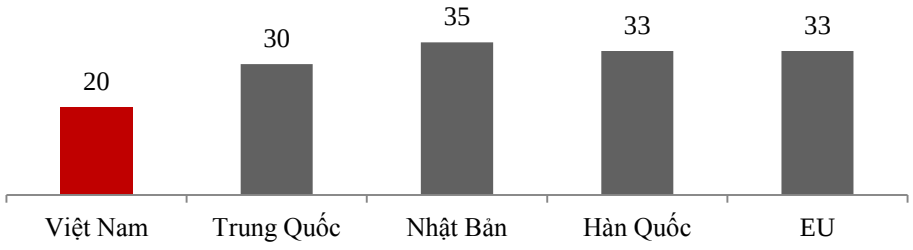
Mặc dù tình hình nền kinh tế có nhiều biến động trong giai đoạn 2007 - 2013, nhìn chung nguồn vốn đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn có xu hướng tăng cả về giá trị tuyệt đối và tỷ lệ tương đối so với tổng vốn đầu tư toàn xã hội vào tất cả các lĩnh vực.

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 m2/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 m2/người nhằm thu hẹp khoảng cách so với mức trung bình khoảng 30 m2/người của Trung Quốc và 33 – 35 m2/người tại các nước phát triển như Hàn Quốc, Nhật Bản và khối EU.

DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI (m2/người)

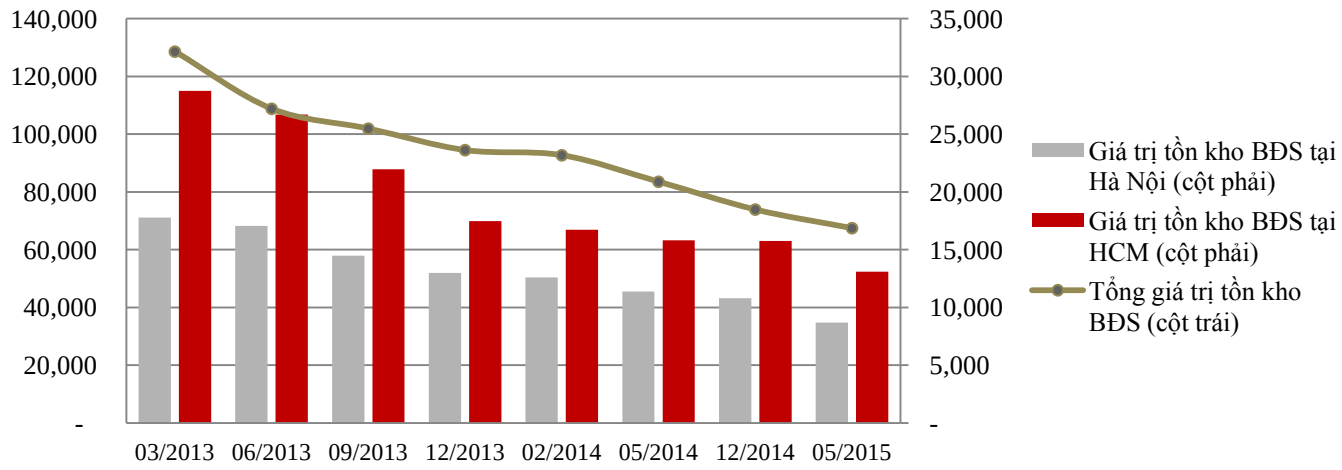


Nguồn: Bộ Xây Dựng, JP Morgan, TechcomCapital

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 – 05/2015, tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản nhà ở cả nước giảm 48%, tổng giá trị hàng tồn kho tại Hà Nội giảm 51% và tại TP. Hồ Chí Minh giảm 54%.

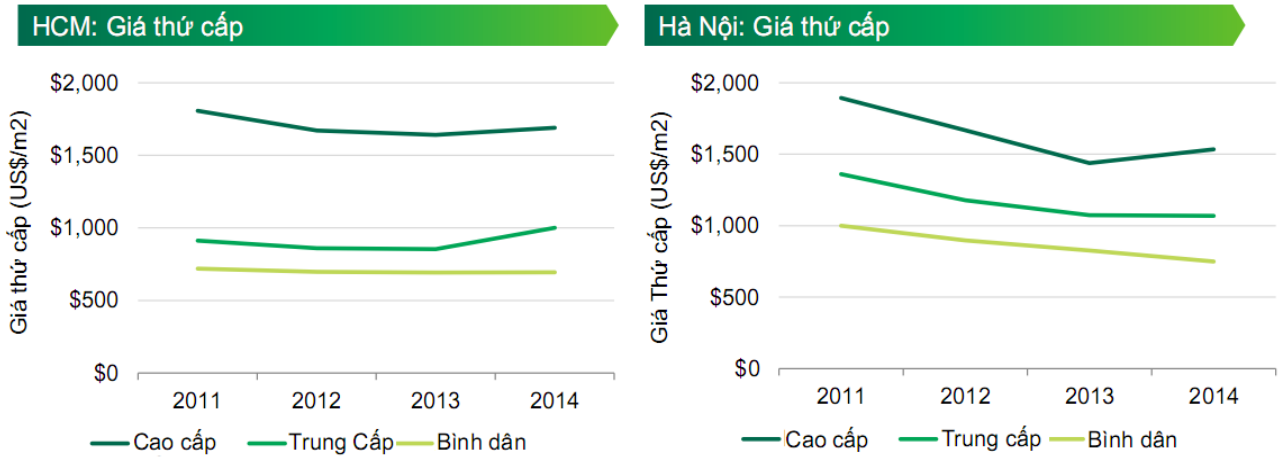
GIÁ TRỊ TỒN KHO BĐS NHÀ Ở 03/2013 - 05/2015 (tỷ đồng)



Nguồn: Bộ Xây Dựng

Đà giảm giá của BĐS có dấu hiệu chững lại, phân khúc được người mua ưa thích là căn hộ tại phân khúc bình dân do đáp ứng nhu cầu lớn của các gia đình trẻ mua nhà lần đầu.

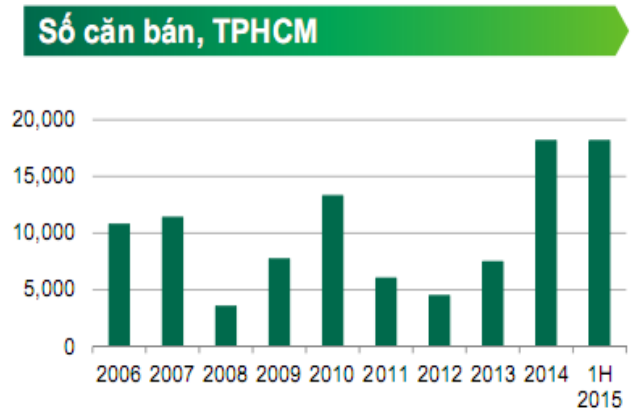
GIÁ CHÀO BÁN CĂN HỘ THỨ CẤP 2011 –2014

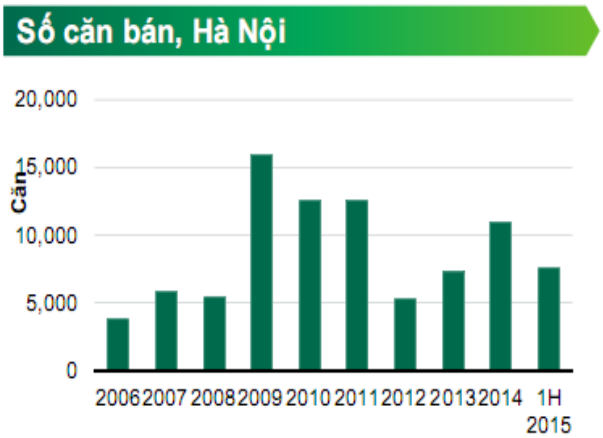


Nguồn: CBRE, Q4/2014

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 QUÝ VÀ THEO PHÂN KHÚC 2006 – Q1/2015





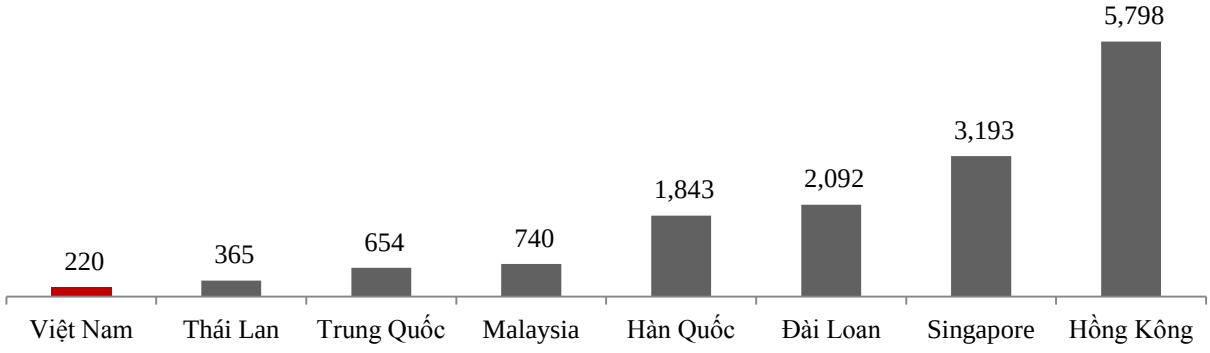
Nguồn: CBRE, Q1/2015

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)

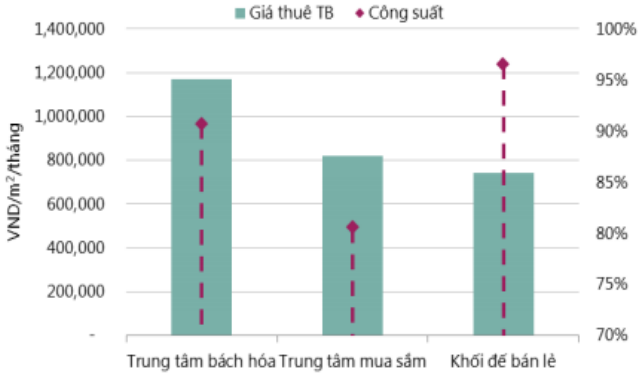


Nguồn: World Retail Data and Statistics 2014

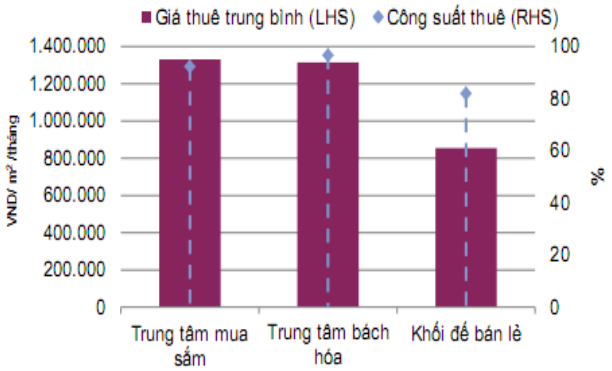
Theo khảo sát của CBRE năm 2014, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng đều nằm trong nhóm 10 thành phố được các đơn vị bán lẻ nhắm đến nhiều nhất trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Ngoài ra, theo lộ trình mở cửa cam kết khi gia nhập WTO, công ty bán lẻ 100% vốn nước ngoài sẽ được phép hoạt động tại Việt Nam từ 01/2015, do đó nhu cầu mặt bằng bán lẻ được dự báo sẽ tăng lên, thúc đẩy tăng trưởng của phân khúc BĐS bán lẻ.

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



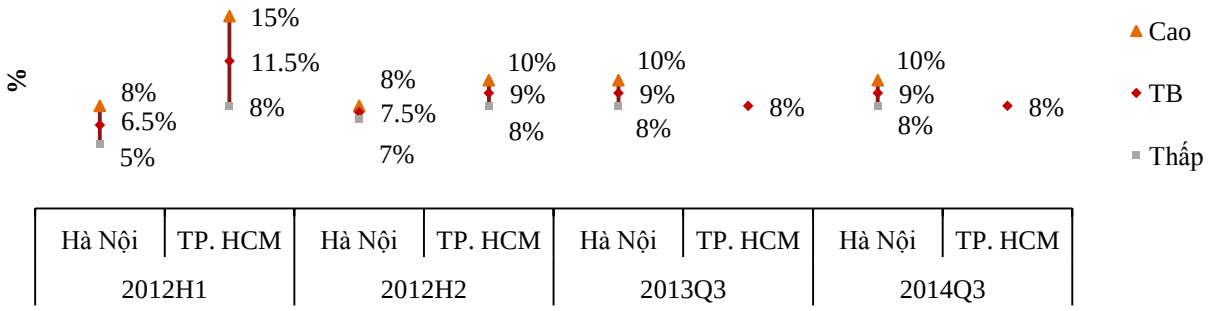
Nguồn: Savills, Q2/2015

Theo báo cáo của Savills về tình hình thị trường bất động sản bán lẻ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong Q2/2015, nhìn chung mặt bằng giá cho thuê vẫn đang trong xu thế giảm và sức mua bán lẻ chưa có dấu hiệu hồi phục rõ rệt tuy nhiên tỷ lệ lấp đầy trung bình 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. Ví dụ đối với giao dịch chuyển nhượng Vincom Center Đồng Khởi của Vingroup cho VIPD (Q3/2013), Cushman & Wakefield ước tính với giá trị chuyển nhượng khoảng 470 triệu USD, lợi suất của người mua vào khoảng 8,5%/năm.

LỢI SUẤT CHO THUÊ BĐS BÁN LẺ



Nguồn: BMI Q1/2015

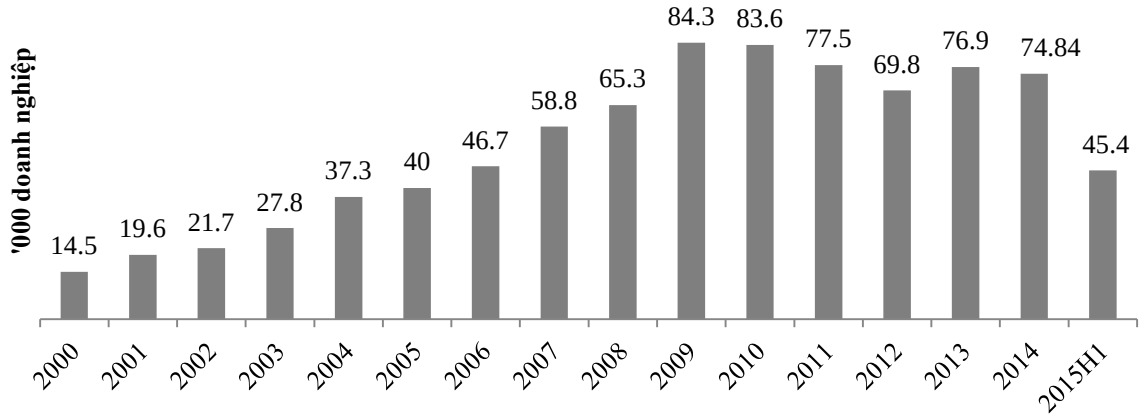
2.4 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc bất động sản văn phòng

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.

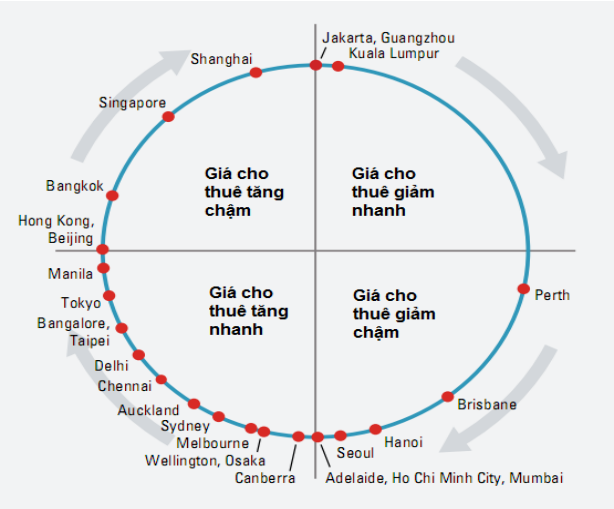
Sau 3 năm sụt giảm liên tiếp trong giai đoạn 2010 – 2012, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập đã tăng trở lại từ năm 2013. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, trong 6 tháng đầu năm 2015, số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng 21,7% so với cùng kỳ, đây là tín hiệu tích cực cho thị trường văn phòng cho thuê.

SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP ĐĂNG KÝ MỚI GIAI ĐOẠN 2000 - 6T/2015



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

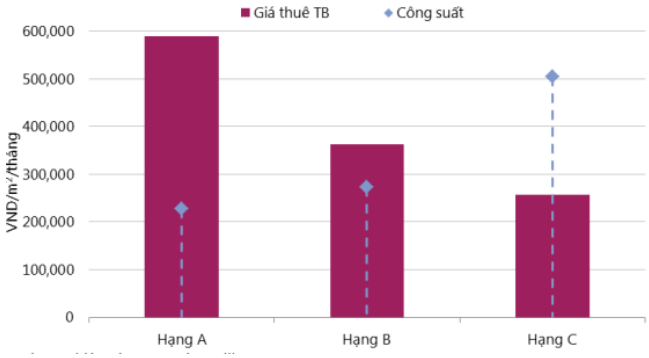
Thị trường TP. Hồ Chí Minh đang bắt đầu khởi sắc trở lại, thị trường Hà Nội chưa ra khỏi xu hướng giảm giá



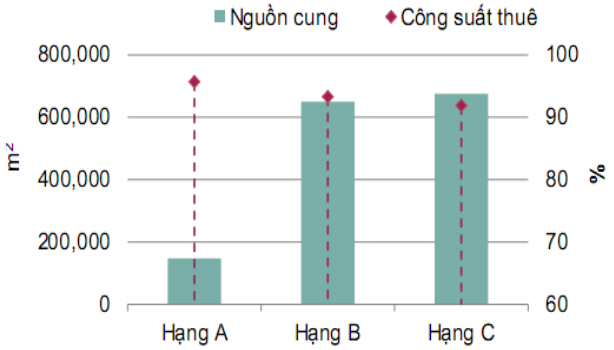
Nguồn: Jones Lang LaSalle Asia Pacific, Q1/2015

Công suất cho thuê trung bình tại TP. Hồ Chí Minh (93%) cũng cao hơn Hà Nội (81%) theo báo cáo của Savills vào Q2/2015.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI HÀ NỘI



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



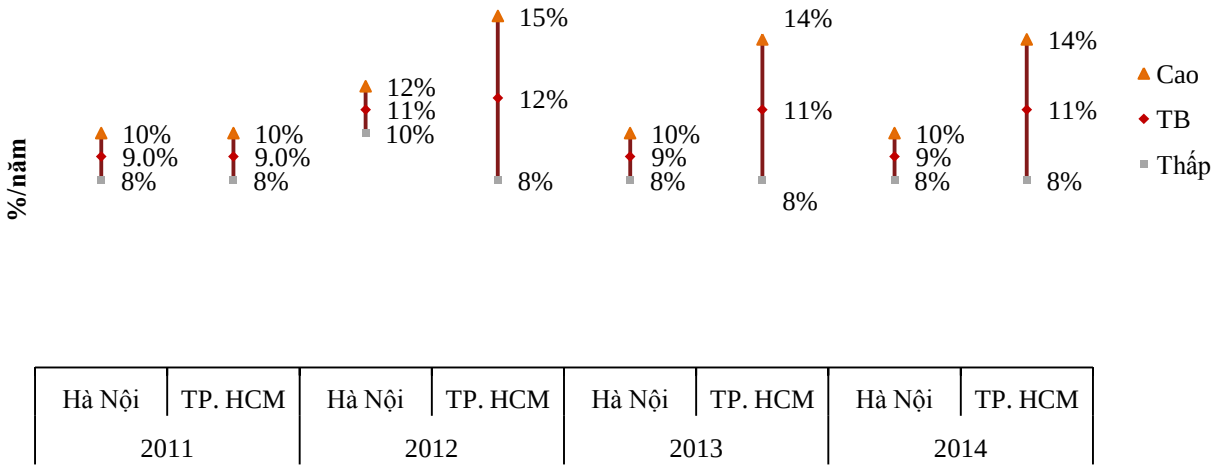
Nguồn: Savills, Q2/2015

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



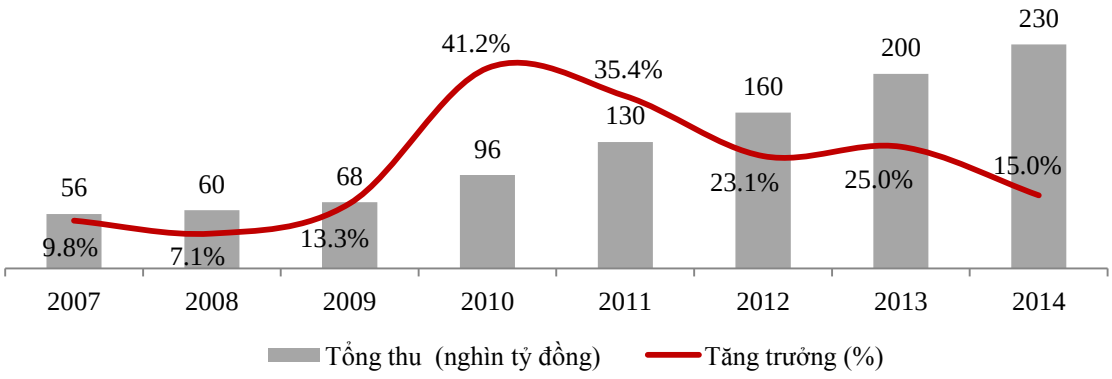
Nguồn: BMI, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE

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 – 2014, lượng khách du lịch quốc tế và nội địa có tốc độ tăng trưởng trung bình tương ứng là 10,4% và 9,5%/năm. Tăng trưởng về tổng thu từ du lịch tăng nhanh hơn tăng trưởng về số lượng khách, trung bình tăng 22,4%/năm trong cùng giai đoạn.

TỔNG THU TỪ DU LỊCH GIAI ĐOẠN 2007 - 2014

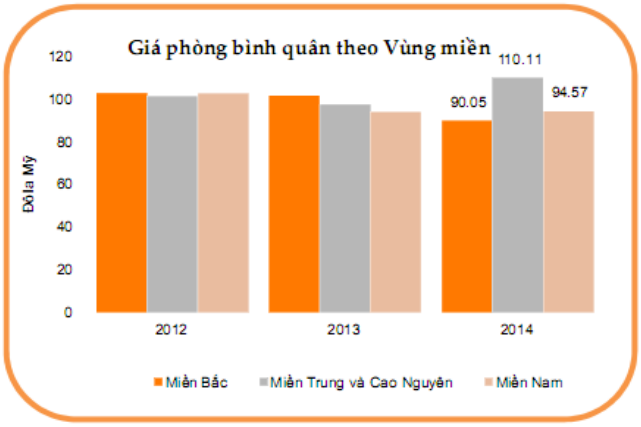


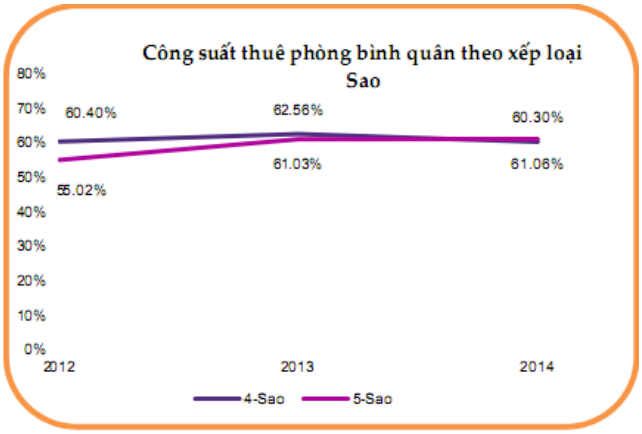
Nguồn: Tổng Cục Du Lịch

Tổng Cục Du Lịch ước tính, tổng thu từ du lịch sẽ đạt 370.000 nghìn tỷ đồng vào năm 2020, tương đương với tốc độ tăng trưởng 8,2%/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 -2014

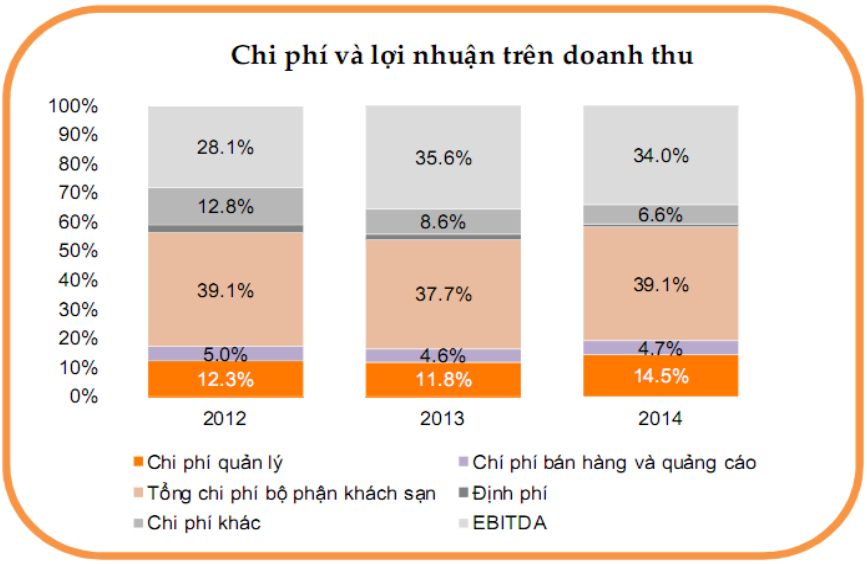




Nguồn: Grant Thornton Việt Nam

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 (2012 – 2014) 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 90 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%



Nguồn: 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)

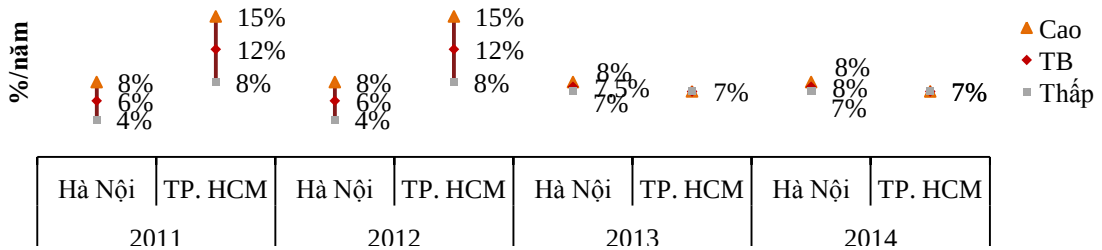
2.6 Triển vọng thị trường và diễn biến gần đây tại phân khúc BĐS khu công nghiệp

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 – 2014 đạt trung bình 19,5 tỷ USD/năm, tăng gần 2,3 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 50% tổng lượng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong giai đoạn 1989 – 2014, đây là yếu tố hỗ trợ mạnh mẽ cho thị trường bất động sản cho thuê khu công nghiệp.

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: BMI Q1/2015

IV. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

1. Các thông tin chung về Công ty quản lý quỹ

1.1 Thông tin chung

- 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.
- 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

1.2 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 tp.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.

1.3 Hội đồng thành viên TCC:

- **Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng thành viên**

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**

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 Quyền 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**

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 khoàng 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.

1.4 Ban điều hành TCC

- **Ông Đặng Lưu Dũng – Giám đốc Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương**

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 khoàng 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.

1.5 Ban điều hành quỹ TC REIT

1.5.1 Quản lý mảng chứng khoán

Ông Phí Tuấn Thành, Ths	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – ĐH Tổng hợp bang Washington, Hoa Kỳ và Đại học Kinh tế Quốc dân Cao học Quản trị Kinh doanh Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính Hiện là Giám đốc Phân tích đầu tư – Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương

Bà Nguyễn Thị Trà My, Ths	Thạc sĩ Phân tích tài chính, Đại học Latrobe, Melbourne, Australia Chứng chỉ CFA Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính Hiện là Trưởng nhóm Phát triển sản phẩm Công ty TNHH quản lý quỹ Kỹ Thương

1.5.2 Quản lý mảng bất động sản

Ông Phạm Tùng Lâm	Cử nhân kinh tế , đại học Đà Nẵng Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hải Dương cấp Chuyên viên cao cấp – Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương
Ông Nguyễn Đức Thiện	Cử nhân Quản lý Kinh doanh – ĐH Kinh doanh & Công nghệ Hà Nội Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam. Chứng chỉ hành nghề Định giá bất động sản do sở Xây dựng Hà Nội cấp Chuyên viên cao cấp – Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ Thương

2. Thành viên Ban đại diện Quỹ dự kiến

Ông Nguyễn Xuân Minh, CFA	Thạc sĩ chuyên ngành Dầu khí – Liên Bang Nga Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính ứng dụng và Đầu tư – ĐH Chứng khoán Úc Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ Chứng chỉ CFA (chartered holder 2003) Hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và quản lý quỹ 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 Đầu tư; 10 năm kinh nghiệp tại Công ty Franklin Templeton Investments (chức vụ: trưởng đại diện tại Việt Nam; Phó Chủ tịch cao cấp tại Singapore) Hiện là Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương
Ông Phan Lê Hòa, CFA	Cử nhân chuyên ngành Kinh tế đối ngoại trường Đại học Ngoại

	Thương Chứng chỉ MBA tại Học Viện Quản lý Châu Á, Philippines Chứng chỉ CFA (chartered holder 2007) Hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư, quản lý quỹ. Trước khi giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn đầu tư Địa ốc Nova hiện nay, ông Hòa từng có kinh nghiệm làm việc tại Công ty quản lý quỹ VietFund Manangment và 8 năm đảm nhiệm vị trí Phó giám đốc Đầu tư cho VPDD tại tp.Hồ Chí Minh của Công ty Temasek Holdings Ltd.
Ông Đặng Thế Đức	Hơn 18 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&A, chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án. 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&A tại Việt Nam. Hiện 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).
Bà Nguyễn Thị Vĩnh Hà, CPA, FCCA, CFA.	Tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Kế toán; Đại học Ngoại ngữ Hà Nội chuyên ngành Tiếng Anh, bà Hà đã có chứng chỉ Kiểm toán viên, chứng chỉ Thẩm định giá của Bộ Tài Chính đồng thời đạt các chứng chỉ kiểm toán và tài chính cấp quốc tế: ACCA của Hiệp hội kế toán công chứng Anh và CFA của học viện CFA Hoa Kỳ (chartered holder 2012). Bà Hà đã có 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán.Gia nhập Công ty Kiểm toán Grant Thornton (Việt Nam) từ năm 1996, bà Hà đã đảm nhiệm nhiều chức vụ quan trọng: Chủ nhiệm kiểm toán, Chủ nhiệm kiểm toán cao cấp, Giám đốc Kiểm toán và hiện là Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Grant Thornton (Vietnam).

3. Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty quản lý quỹ

3.1 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.

3.2 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

V. 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	Ông Nguyễn Mạnh Cường 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 Mai Anh	Chuyên viên lưu ký	- Cử nhân kinh tế - Đại học kinh tế quốc dân - Thạc Sỹ QTKD – MBA CFVG	- Cơ bản về CK&TTCK - Luật áp dụng trong lĩnh vực CK - Môi giới CK và tư	06 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Ngân hàng, tài chính, đầu tư; 06 năm kinh nghiệm

TT	Họ và tên	Chức vụ	Văn bằng	Chứng chỉ	Kinh nghiệm
				vấn đầu tư CK - Tư vấn tài chính và bảo lãnh phát hành CK - Phân tích đầu tư CK - Quản lý quỹ đầu tư và tài sản - Phân tích BCTC - Chứng chỉ định giá bất động sản	trong lĩnh vực Ngân hàng lưu ký và giám sát; kinh nghiệm làm việc tại E&Y
2	Vũ Minh Hồng	Chuyên viên lưu ký	- Cử nhân TCNH – Đại học Ngoại Thương	- Cơ bản về CK&TTCK - Luật áp dụng trong lĩnh vực CK - Chứng chỉ Kế toán trưởng - 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

VI. 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.

VII. ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI CHỨNG CHỈ QUỸ

Danh sách Đại lý phân phối có thể thay đổi bất kỳ lúc nào sau khi hoàn thành các thủ tục thông báo tới UBCKNN theo quy định của Pháp Luật. Danh sách Đại lý phân phối tại thời điểm ban đầu bao gồm:

Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương ("TCC")

Địa chỉ: Tầng 10 số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy phép thành lập và hoạt động số: 40/UBCK-GP ngày 21/10/2008 do Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp

SĐT: (+84) 4 39 44 63 68 Fax: (+84) 4 2220 1032

Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương ("TCS")

Địa chỉ: Tầng 4, 5 số 9 Tô Hiến Thành, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy phép thành lập và hoạt động số: 98/UBCK- GP ngày 18/09/2008 và Giấy phép điều chỉnh số 48/GPĐC-UBCK ngày 31/10/2013 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

SĐT: (+84) 4 2220 1039 Fax: (+84) 4 2220 1032

VIII. TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN

1. DỊCH VỤ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Tên tổ chức được ủy quyền:	Công ty Cổ phần 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 3 ngày 30/08/2013
Trụ sở chính:	Tầng 21, tòa nhà Techcombank, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại:	0439446368 Fax : 0439290445

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

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;
- Chấm 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
Tổng cộng		**296**

2. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP

Tên tổ chức: Công ty cổ phần thẩm định giá Hoa Mặt Trời

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

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

Kinh nghiệm của công ty trong hoạt động định giá giá trị bất động sản:

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, 37 hub đặt tại các Quận/Huyện và các tỉnh trải dài từ Bắc đến Nam. Đội ngũ Thẩm định viên của Công ty là (05) người dự kiến sang đầu năm 2016 sẽ là 15 người, đội ngũ thuộc Trung tâm thẩm định giá của Hoa Mặt Trời là 127 người. 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

IX. CÁC THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thông tin chung về Quỹ đầu tư Bất động sản

Tên Quỹ đầu tư bất động sản: Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ: ……/……/……..

Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản: ……/……/……

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.

2. Điều lệ quỹ tóm tắt

2.1 Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư

2.1.1 Mục tiêu đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi 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

2.1.2 Chiến lược đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản

<u>Chiến lược đầu tư bất động sản</u>

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 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.

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.

2.1.3 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

2.1.4 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.

2.1.5 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.

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 tại Điểm a) Khoản 10.4 Điều 10, 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

2.1.6 Phương pháp, quy trình đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản

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 quần 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.

2.1.7 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.

2.2 Đặc trưng của Quỹ

2.2.1 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 bổn phận 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.

2.2.2 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 đâu 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.

2.2.3 Sổ đăng ký nhà đầu tư

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.

2.2.4 Quyền biểu quyết của nhà đầu tư

Tất cả các Nhà Đầu Tư có tên trong danh sách đăng ký nhà đầu tư trước khi triệu tập cuộc họp đều có quyền tham dự Đại Hội Nhà Đầu Tư. Mỗi Chứng chỉ quỹ đều tạo cho người sở hữu quyền, nghĩa vụ, lợi ích ngang nhau. Nhà đầu tư có quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp đại hội nhà đầu tư và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa liên quan đến các nội dung trong chương IV của Điều lệ quỹ

2.2.5 Các trường hợp hợp nhất sáp nhập, thanh lý giải thể quỹ

Việc hợp nhất, sáp nhập, chia tách, giải thể Quỹ chỉ được thực hiện theo quy định của Pháp Luật và quy định tại Chương XIII và Chương XIV của Điều Lệ Quỹ.

2.3 Thông tin về các mức phí mà quỹ phải trả

2.3.1 Phí phát hành Chứng chỉ quỹ

Giá trị của Lệnh mua của nhà đầu tư	Phí phát hành (% giá trị lệnh mua)
1.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng	2,00%
Trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng	1,5%
Trên 1.000.000.000 đồng đến 10.000.000.000 đồng	1,0%
Trên 10.000.000.000 đồng đến 20.000.000.000 đồng	0,5%
Trên 20.000.000.000 đồng	0 %

2.3.2 Phí quản lý Quỹ

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.

Phí quản lý là hai phần trăm (2,0%) NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt, tuy nhiên sẽ không vượt quá hai phần trăm (2,0%) của NAV/năm.

2.3.3 Phí lưu ký, giám sát và giao dịch

Phí giám sát, lưu ký và giao dịch được trả cho Ngân hàng Giám sát và lưu ký để cung cấp dịch vụ ngân hàng giám sát, lưu ký cho Quỹ. Phí được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên NAV tại ngày trước Ngày Định Giá và được trả hàng tháng. Số phí trả hàng tháng là tổng số phí được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

- Phí lưu ký sẽ là 0,04% /NAV/năm và thấp nhất là 10.000.000 đồng/ tháng.
- Phí giám sát: Phí dịch vụ Giám sát quỹ sẽ là 0,01%/NAV/năm, được trả hàng tháng và không có mức quy định tối thiểu.
- Phí giao dịch chứng khoán là 0,03% giá trị giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết và 100.000VNĐ/ lần phân bổ đối với giao dịch OTC.

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….

2.3.4 Phí quản lý Bất động sản

Phí phải trả cho Tổ chức quản lý bất động sản sẽ phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và đàm phán với Tổ chức quản lý bất động sản và được quy định chi tiết trong hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản được ký kết.

2.3.5 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 Điện 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.

2.3.6 Phí thưởng hoạt động

Ngoài phí quản lý, Công ty quản lý quỹ TCC có thể được nhận từ Quỹ một khoản 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 trong Khoản 0 dưới đây. Thưởng hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ 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 Lợi tức quỹ 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 được được tính theo công thức sau:

Thưởng hoạt động = Tỷ lệ thưởng hoạt động (%) x {NAV cuối kỳ – các chi phí hoạt động – NAV đầu kỳ x (1 + tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho kỳ tính phí thưởng x (Số ngày hoạt động thực tế)/(Tổng số ngày trong năm)}

Trong đó:

- Tỷ lệ thưởng hoạt động là hai mươi phần trăm (20%).
- Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho năm tính thưởng (%/năm) 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.

- $NAV_{đầu\ kỳ}$: Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại đầu năm tính thưởng.

  Trong trường hợp Quỹ huy động thêm hoặc thoái vốn (dưới hình thức trả Lợi tức quỹ cho nhà đầu tư hoặc các hình thức khác) trong kỳ, $NAV_{đầu\ kỳ}$ sẽ được thay thế bằng NAV điều chỉnh theo công thức sau:

$$NAV_{điều\ chỉnh} = NAV_{đầu\ kỳ} \pm (\text{Số tiền tăng thêm/số tiền thoái}) \times \frac{\text{Số ngày từ thời điểm tăng/thoái}}{\text{Tổng số ngày trong năm}}$$

2.4 Phân chia lợi nhuận và chính sách thuế

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.

2.5 Đại hội nhà đầu tư

Cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Quỹ là Đại hội nhà đầu tư. Tất cả Nhà đầu tư trong Sổ Đăng Ký đều có quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội nhà đầu tư thường niên hoặc bất thường. 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.

Đại hội nhà đầu tư bất thường có thể được tổ chức theo yêu cầu của Công ty Quản Lý Quỹ, Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện quỹ hoặc Nhà đầu tư sở hữu ít nhất 10% (mười phần trăm) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong vòng ít nhất 06 (sáu) tháng liên tục tính tới thời điểm triệu tập Đại hội. Đại hội nhà đầu tư sẽ được tiến hành khi số lượng Nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất 51,0% (năm mươi mốt phần trăm) của số lượng Đơn vị 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 khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

Những nội dung được Đại hội nhà đầu tư thông qua và điều kiện thể thức tiến hành thông qua quyết định của Đại hội Nhà đầu tư được nêu chi tiết tại Chương IV của Điều lệ Quỹ.

2.6 Ban đại diện quỹ

Ban đại diện quỹ được thành lập để đại diện cho quyền lợi của Nhà đầu tư và quyết định các vấn đề khác theo ủy quyền của Đại hội nhà đầu tư. Ban đại diện quỹ sẽ có tối thiểu 3 (ba) thành viên và tối đa là 11 (mười một) thành viên, trong đó có ít nhất hai phần ba thành viên độc lập với Công Ty Quản Lý Quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này.

Ban đại diện quỹ sẽ thông qua danh sách tổ chức cung cấp báo giá, nguyên tắc và phương pháp xác định NAV; danh sách các ngân hàng mà Quỹ gửi tiền, công cụ tiền tệ và các tài sản khác mà Quỹ được ủy quyền đầu tư; các giao dịch tài sản của Quỹ trong thẩm quyền giao dịch của mình dưới dạng đàm phán và mua hoặc bán chứng khoán chưa niêm yết hoặc chứng khoán không được đăng ký giao dịch, thời hạn và thủ tục phân phối lợi nhuận hoặc xử lý các tổn thất phát sinh trong quá trình hoạt động, quyết định các vấn đề xung đột giữa Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát; yêu cầu Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời về Quỹ dưới quyền quản lý và giám sát.

Thông tin chi tiết về tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện quỹ, quyền hạn, nhiệm vụ và thủ tục điều hành Ban đại diện quỹ được nêu chi tiết tại chương V của Điều lệ quỹ.

2.7 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm của 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.

Quyền hạn, trách nhiệm và các hạn chế hoạt động của Công ty quản lý quỹ được quy định chi tiết tại Chương VI của Điều lệ Quỹ.

2.8 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm Ngân hàng giám sát

Ngân hàng giám sát được Công ty quản lý quỹ lựa chọn phải đáp ứng các điều kiện:

- 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.

Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát được quy định chi tiết tại Chương VII của Điều lệ Quỹ.

2.9 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm 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 thẻ 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.

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập được quy định chi tiết tại Chương VIII của Điều lệ Quỹ.

2.10 Tiêu chí lựa chọn quyền hạn và trách nhiệm 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.

Quyền hạn và trách nhiệm của tổ chức quản lý bất động sản được quy định chi tiết tại Chương IX của Điều lệ Quỹ.

2.11 Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo

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) công ty kiểm toán để kiểm toán cho Quỹ. Chế độ kế toán và chế độ báo cáo được quy định chi tiết tại Chương X của Điều lệ Quỹ.

3. Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ

Giống như các hình thức đầu tư khác, Quỹ đầu tư bất động sản có những rủi ro như Nhà đầu tư có thể bị lỗ một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư ban đầu, rủi ro không có lợi nhuận hoặc lợi nhuận đạt được thấp hơn dự kiến hoặc thấp hơn so với lợi nhuận của các hình thức đầu tư khác được đầu tư cùng thời điểm và có cùng thời gian nắm giữ, Nhà đầu tư cần nhận thức được những rủi ro này tại thời điểm thực hiện đầu tư cũng như hiểu được khả năng chấp nhận của họ đối với rủi ro mất vốn đầu tư ban đầu hoặc lợi nhuận thấp hơn kỳ vọng.

Là công ty quản lý quỹ, mục tiêu của TCC là quản lý các rủi ro đầu tư, và nếu có thể, hạn chế tác động của các rủi ro này bằng việc áp dụng các phương pháp quản lý đầu tư theo tiêu chuẩn quốc tế tốt nhất. Nhà đầu tư cần lưu ý các điểm quan trọng sau đây:

- Quỹ, TCC, thành viên Hội đồng thành viên, ban điều hành và nhân viên TCC không có bất kỳ sự đảm bảo nào đối với vốn đầu tư ban đầu cũng như mức lợi nhuận từ đầu tư của Quỹ;
- Không có bất kỳ sự bảo đảm nào về số lần chi trả và giá trị của cổ tức được thanh toán trong tương lai;
- Kết quả hoạt động trong quá khứ của một Quỹ, của TCC hoặc của các chủ sở hữu của TCC không hàm ý hay đảm bảo kết quả hoạt động của Quỹ trong tương lai;
- Tên của Quỹ không hàm ý về chất lượng hoạt động cũng như triển vọng và lợi nhuận của Quỹ trong tương lai;
- TCC không chịu trách nhiệm pháp lý về những rủi ro đầu tư của Quỹ và các chủ sở hữu, thành viên Hội đồng quản trị, ban điều hành và nhân viên của TCC không có trách nhiệm pháp lý về các rủi ro hoạt động của TCC trong quá trình quản lý Quỹ này.

Rủi ro trong đầu tư bất động sản và chứng khoán thông thường được phân thành những loại rủi ro sau đây:

3.1 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 hượng 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 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.

3.2 Rủi ro lãi suất

- **Bất động sản:**

Mặc dù lãi suất không tác động trực tiếp đến giá của các bất động sản Quỹ nắm giữ, tuy nhiên các ảnh hưởng gián tiếp của lãi suất với lợi tức và giá trị bất động sản là tương đối đáng kể. 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 mạnh.
- 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.

- **Chứng khoán:**

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

- 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 mặt 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 đáp 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.

3.3 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.

3.4 Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro mà giá trị của khoản đầu tư của Quỹ và các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi sự thay đổi tỷ giá. Tỷ giá có thể tác động tới các khoản đầu tư của Quỹ như sau:

- Các khoản đầu tư của Quỹ sẽ có rủi ro tỷ giá khi các công ty mà Quỹ đang đầu tư có các hoạt động kinh doanh liên quan đến xuất nhập khẩu và có tài sản hoặc nợ phải trả bằng ngoại tệ hoặc đầu tư các bất động sản tại nước ngoài.
- Các khoản đầu tư có rủi ro tỷ giá sẽ được giám sát thông qua việc phân tích các nguồn doanh thu và các khoản công nợ của công ty đó.
- Tài sản và nợ phải trả của Quỹ đều được trình bày bằng đồng Việt Nam, là đơn vị tiền tệ sử dụng của Quỹ. Vì vậy, các Nhà đầu tư nước ngoài sẽ phải chịu rủi ro tỷ giá trong thời gian đầu tư tại Việt Nam. Việc bảo vệ Nhà đầu tư tránh khỏi rủi ro này nằm ngoài khả năng của Quỹ và vì vậy, các Nhà đầu tư nước ngoài, nếu cần thiết, cần phải tìm kiếm các công cụ để tự phòng ngừa rủi ro này.

3.5 Rủi ro thiếu tính thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Quỹ sẽ mất thời gian và chi phí để bán các tài sản hoặc chuyển đổi thành theo các hình thức khác để thu tiền mặt.

- **Bất động sản:**

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 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, những lợi thế trong cải cách tài chính của Quỹ đầu tư bất động sản đã phần nào giải quyết vấn đề tính thanh khoản thấp của việc đầu tư vào bất động sản. Chúng cung cấp quyền sở hữu bất động sản gián tiếp và hoạt động như các công ty niêm yết; làm tăng tính thanh khoản và giá cả thị trường bất động sản, tuy vậy tính biến động lại tăng cao với tính đa dạng hóa thấp hơn so với thị trường truyền thống.

- **Chứng khoán:**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro đặc thù của thị trường trái phiếu Việt Nam vì nhiều trái phiếu phát hành có quy mô nhỏ và giao dịch ít trên thị trường thứ cấp. Rủi ro thanh khoản của cổ phiếu có ở các công ty vốn hóa nhỏ và cũng có thể có ở các công ty có vốn hóa lớn nếu số lượng cổ phiếu có thể được giao dịch trên thị trường mà không được nắm giữ bởi các nhà đầu tư tổ chức thấp. Quỹ có thể sẽ đầu tư vào những chứng khoán không niêm yết và vì vậy Quỹ có thể gặp các rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thanh khoản sẽ được theo dõi trên cơ sở số ngày cần thiết để bán mỗi chứng khoán trong danh mục dựa trên dữ liệu giao dịch bình quân của chứng khoán đó trong năm liền trước. Các phương pháp cần thiết khác sẽ được tiến hành để giữ thời gian thoái vốn bình quân nằm trong các khoảng thời gian mục tiêu theo nguyên tắc cẩn trọng giới hạn trong quy định nội bộ.

3.6 Rủi ro pháp lý

Là rủi ro mà Luật hoặc các quy định pháp lý thay đổi hoặc sự diễn giải và thi hành Luật và các quy định pháp lý này thay đổi khiến cho Quỹ hoặc giá trị tài sản của Quỹ bị ảnh hưởng. Bất động sản là nguồn tài sản có giá trị của mỗi quốc gia, thị trường Bất động sản biến động sẽ ảnh hưởng tới hầu hết các hoạt động kinh tế xã hội. Do đó, các vấn đề về Bất động sản cần phải có sự điều chỉnh, chi phối của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật. Ở Việt Nam, thị trường Bất động sản vẫn đang trong giai đoạn phát triển, tức là chịu tác động rất lớn từ những quyết định của Nhà nước, vì vây, rủi ro đến từ những thay đổi chính sách là rất lớn. Đơn cử như Thông tư 13/2010/TT-NHNN có thể coi là một rủi ro đối với thị trường Bất động sản. Theo thông tư này, hệ số rủi ro đối với khoản vay kinh doanh Bất động sản sẽ tăng từ 100% lên 250%, đồng thời hệ số an toàn vốn của các Ngân hàng phải nâng lên 9%. Như vậy, trong khi hoạt động đầu tư Bất động sản ở Việt Nam phụ thuộc lớn vào kênh tín dụng Ngân hàng thì nguồn vốn này sẽ bị thu hẹp và có nguy cơ giảm mạnh.

Tuy vậy, những thay đổi về Luật hay các quy định pháp lý thường được thông báo trước khi có hiệu lực. Mức độ ảnh hưởng của những thay đổi này đối với Quỹ và các công ty trong danh mục sẽ được đánh giá, và nếu cần thiết và khả thi, Quỹ sẽ thay đổi cơ cấu danh mục đầu tư hoặc đối tượng các công ty được đầu tư.

3.7 Rủi ro tín nhiệm

Với hơn 4000 doanh nghiệp bất động sản đang hoạt động, và trong bối cảnh sự minh bạch của thị trường chưa cao, việc kiểm tra và xác định một chủ đầu tư dự án uy tín không hề đơn giản. Thực tế, với những chủ đầu tư làm ăn uy tín, có thương hiệu, thì những dự án của họ khi được chào bán ra thị trường đều thu hút rất đông người mua. Trong khi đó, có những chủ đầu tư, dự án khác, cả tháng không bán nổi căn nào, cho dù đưa ra nhiều chương trình chiết khấu, giảm giá bán, khuyến mại.

Do đó, để hạn chế tối đa rủi ro tín nhiệm, Quỹ sẽ kiểm tra thông tin chủ đầu tư, lọc ra các thông tin cần thiết về dự án, như giấy phép, giấy chứng nhận đầu tư/kinh doanh, quy hoạch/bản đồ…năng lực của chủ đầu tư (các dự án đang thi công cũng như các dự án đã thành công), những tranh chấp, bất đồng của những dự án trước đó để chọn lựa những đối tác uy tín trên thị trường.

3.8 Rủi ro xung đột lợi ích

Một số cổ đông lớn, hoặc các công ty có quyền kiểm soát và lợi ích lớn trong Quỹ, có thể tham gia trực tiếp vào việc đầu tư vào thị trường văn phòng, nhà ở cho thuê và bán lẻ. Sẽ không có sự đảm bảo chắc chắn rằng lợi ích của Quỹ sẽ không bị xung đột hoặc tránh khỏi phụ thuộc vào những cổ đông lớn và các công ty nắm quyền kiểm soát Quỹ, ví dụ như việc mua hoặc đầu tư vào các văn phòng, nhà ở của Quỹ, hay việc cạnh tranh người thuê nhà trong thị trường bất động sản.

Thị trường Bất động sản Việt Nam vẫn tồn tại những đặc trưng sau: mới hình thành, thiếu chuyên nghiệp, thiếu vốn; một nước có nền kinh tế chuyển đổi từ bao cấp sang thị trường tạo ra sức hấp dẫn đáng kể cho thị trường Bất động sản, đầu tư vào thị trường Bất động sản là nơi sinh lợi rất cao nên

tạo sức nóng và sốt giá gắn với đầu cơ và tích trữ tiền tiết kiệm và Bất động sản; tập quán về nhà ở chưa thay đổi, nhất là chưa quen với nhà chung cư.Với những đặc trưng trên, rủi ro xung đột lợi ích trên thị trường bất động sản tồn tại chủ yếu trong 6 dạng tranh chấp phổ biến. Một là, tranh chấp trong thực hiện các giao dịch về Bất động sản mà chủ yếu liên quan đến "sổ đỏ" gắn với giá giao dịch ghi trên hợp đồng thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường. Hai là, tranh chấp trong thực hiện các giao dịch về Bất động sản khi chưa có "sổ đỏ" đối với nhà thuộc dự án. Ba là, tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và người góp vốn "mua nhà trên giấy" gắn với những rủi ro không được quản lý về cam kết giữa 2 bên (những rủi ro là hiện hữu khi thị trường không còn sôi động). Bốn là, tranh chấp chủ đầu tư dự án nhà chung cư và cư dân ở nhà chung cư về các không gian công cộng, chi phí dịch vụ và chất lượng dịch vụ). Năm là, tranh chấp giữa các bên liên kết, liên doanh trong thực hiện các dự án đầu tư phát triển Bất động sản mà chủ yếu giữa bên Việt Nam và bên nước ngoài. Sáu là, tranh chấp giữa chủ đầu tư ban đầu và các chủ đầu tư thứ cấp dưới dạng tổng công ty và công ty con, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, bên nhận góp vốn đối với các dự án đầu tư.

Bên cạnh 6 loại tranh chấp phổ biến trên, còn có 2 tranh chấp có thể hình thành trong tương lai. Đó là tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và các ngân hàng thương mại trong giải quyết nợ xấu gắn với phương thức đầu tư hoặc tài sản thế chấp. Và, tranh chấp giữa các bên liên quan trong giải quyết kho Bất động sản tồn đọng có liên quan tới các bên đã góp vốn và phương thức giải quyết.

Quỹ giảm thiểu tối đa rủi ro xung đột lợi ích bằng cách đánh giá và chọn lựa đối tác của mình một cách cẩn trọng, trong đó yêu cầu các công ty bất động sản, chủ dự án bất động sản… cam kết sự minh bạch về tài chính, có chung tầm nhìn, phân công công việc, trách nhiệm, lợi nhuận rõ ràng, cùng đứng tên chung trên giấy tờ (nếu có) để tránh tranh chấp về sau. Ngoài ra, trước khi ra quyết định đầu tư, Quỹ sẽ thẩm tra tính pháp lý/quy hoạch khu vực của Bất động sản tại cơ quan chính quyền xã, phường, hoặc tại Phòng Quản lý đô thị nơi Bất động sản tọa lạc nhằm hạn chế tối đa các rủi ro tranh chấp, kiện tục, nằm trong khu quy hoạch…

3.9 Rủi ro về kết quả đầu tư

Là rủi ro mà Quỹ có thể không đạt được kết quả đầu tư như mong đợi, và kết quả đầu tư có thể thấp hơn so với các lựa chọn đầu tư khác có sẵn tại thời điểm tiến hành đầu tư. Hiệu quả đầu tư của Quỹ có thể bị ảnh hưởng bởi kết quả hoạt động kinh doanh của các Bất động sản mà Quỹ đầu tư vào, 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.

3.10 Rủi ro về chiến lược đầu tư

Là rủi ro bắt nguồn từ chiến lược đầu tư của Quỹ. Theo đó. rủi ro của Quỹ có thể tăng hay giảm phụ thuộc vào chiến lược đầu tư mà Quỹ áp dụng.

3.11 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.

X. PHÁT HÀNH LẦN ĐẦU (IPO)

1. Căn cứ pháp lý

- 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;
- Các văn bản pháp luật có liên quan khác.

2. Phương án phát hành lần đầu

2.1 Tên quỹ:

- Tên Tiếng Việt: Quỹ đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
- Tên Tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT
- Tên viết tắt: TC REIT

2.2 Loại hình: Quỹ đóng, đại chúng và Chứng chỉ quỹ niêm yết trên sàn chứng khoán

2.3 Thời hạn của Quỹ: Không xác định thời hạn

2.4 Mục tiêu của Quỹ:

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.

2.5 Chiến lược đầu tư

2.5.1 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 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 …).

2.5.2 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.

2.6 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 Vin Group, 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.

2.7 Cơ cấu đầu tư:

Loại hình đầu tư	**NAV**
Bất động sản đáp ứng quy định khoản 2 điều 91 nghị định 58/2012/NĐ-CP ban hành ngày 20/7/2012 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.	65% - 100%
Tài sản ngoài bất động sản: + 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 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;	0% - 35%

2.8 Chi tiết đợt phát hành lần đầu ra công chúng:

Số lượng Đơn vị quỹ dự kiến phát hành:	5.000.000 Đơn vị quỹ
Thời gian phát hành:	Được đề cập trong thông báo phát hành lần đầu ra công chúng. Quỹ sẽ phát hành lần đầu ra công chúng từ ngày __/__/_____ đến ngày __/__/_____
Mệnh giá:	10.000 đồng một Đơn vị quỹ
Đồng tiền sử dụng và trình bày:	Đồng (VNĐ)
Phí phát hành lần đầu (%)	2%
Giá phát hành:	Mệnh giá cộng với Phí Phát hành lần đầu
	Giá phát hành = 10.000 VNĐ x (1+Phí Phát

	hành lần đầu)
Số lượng đăng ký tối thiểu	100 Đơn vị quỹ
Phương thức phân bổ Chứng chỉ quỹ lần đầu	Trường hợp số lượng Chứng chỉ quỹ đăng ký mua vượt quá số lượng Chứng chỉ quỹ đăng ký chào bán, Công ty quản lý quỹ phải phân phối hết số Chứng chỉ quỹ được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.
Thời hạn xác nhận giao dịch của nhà đầu tư	Trong vòng 05 ngày sau khi Nhà đầu tư đặt Lệnh Mua
Ngày giao dịch gần nhất dự kiến sau khi kết thúc phát hành lần đầu	Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận thành lập, Công ty quản lý quỹ phải hoàn thành hồ sơ để niêm yết Chứng chỉ quỹ trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật. Ngày giao dịch đầu tiên dự kiến trong vòng 1 tháng kể từ khi Chứng chỉ quỹ được Sở giao dịch cấp phép niêm yết.
Địa điểm phát hành và các đại lý phân phối	Đại lý phân phối: TCC, TCS
Các đối tác có liên quan đến đợt phát hành	- BIDV 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

Nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn tài chính riêng của mình để đảm bảo Nhà đầu tư đủ điều kiện để đầu tư vào Quỹ theo các quy định pháp luật áp dụng và liệu Quỹ có phù hợp với khả năng chấp nhận rủi ro của Nhà đầu tư.

Nhà đầu tư muốn đầu tư vào Quỹ phải hoàn thành và nộp Đơn đăng ký cho Đại lý phân phối theo các quy trình và hướng dẫn trong "Quy trình đăng ký mua Chứng chỉ quỹ phát hành lần đầu". Nhà đầu tư thanh toán tiền mua Đơn vị quỹ vào một tài khoản phong toả của Quỹ mở tại Ngân Hàng Giám Sát. Thông tin chi tiết của tài khoản này sẽ được cung cấp bởi các Đại lý phân phối và được đề cập trong Đơn đăng ký. Ngân hàng giám sát sẽ thanh toán lãi phát sinh trên các khoản tiền gửi trong tài khoản ký quỹ với mức lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng giám sát trong suốt quá trình IPO. Nếu IPO thành công, số lãi này sẽ cấu thành một phần tài sản Quỹ.

Sau khi hoàn thành đợt IPO, TCC sẽ đăng ký xin giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ với UBCKNN nếu có ít nhất 100 (một trăm) Nhà đầu tư không chuyên nghiệp đầu tư vào Quỹ và tổng vốn đầu tư vào Quỹ đạt tối thiểu 50.000.000.000 VNĐ (năm mươi tỉ đồng). Khi nhận Giấy phép Đăng ký, Ngân hàng giám sát sẽ giải toả tài khoản ký quỹ của Quỹ đó để Quỹ có thể bắt đầu đầu tư.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận thành lập, Công ty quản lý quỹ phải hoàn thành hồ sơ để niêm yết Chứng chỉ quỹ trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật. Ngày giao dịch đầu tiên dự kiến trong vòng 1 tháng kể từ khi Chứng chỉ quỹ được Sở giao dịch cấp phép niêm yết.

Xác nhận đầu tư sẽ được gửi cho Nhà đầu tư trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Quỹ có được Giấy chứng nhận đăng ký thành lập từ UBCKNN.

Theo quy định hiện hành, nếu Quỹ không thể huy động được ít nhất là 50.000.000.000 VNĐ (năm mươi tỷ đồng) hoặc có ít hơn 100 (một trăm) Nhà đầu tư không chuyên nghiệp vào thời điểm kết thúc IPO hoặc thời gian được gia hạn (nếu có), UBCKNN sẽ không cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ cho Quỹ. Trong trường hợp này, tất cả số tiền nhận được từ các nhà đầu tư trong thời gian IPO cùng với lãi phát sinh nếu có sẽ được hoàn trả vào tài khoản đăng ký của Nhà đầu tư trong vòng 15 (mười lăm ngày) kể từ ngày kết thúc đợt IPO. TCC sẽ chịu tất cả các chi phí phát sinh từ đợt IPO trong trường hợp này.

Quỹ không quy định quy mô tối đa trong đợt phát hành lần đầu ra công chúng. Vì vậy, nếu giá trị phát hành được vượt 50.000.000.000 VNĐ (năm mươi tỷ đồng), các Nhà đầu tư sẽ được phân bổ số lượng Đơn vị quỹ bằng với số đã đặt mua.

3. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

3.1 Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng NAV

Giá Trị Tài Sản Ròng (NAV) cho mỗi Đơn vị quỹ bằng NAV của Quỹ chia cho tổng số Đơn vị quỹ đang lưu hành tại Ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Định Giá.

NAV là tổng giá trị thị trường của các tài sản của Quỹ trừ đi tổng nợ phải trả của Quỹ tính đến ngày gần nhất trước Ngày định giá.

$$\text{NAV/ĐơnVị Quỹ} = \frac{\text{(Tổng giá trị thị trường của tài sản của Quỹ – Tổng nợ của Quỹ)}}{\text{Tổng số Đơn vị quỹ đang lưu hành của Quỹ}}$$

NAV được tính cho mỗi Ngày giao dịch của Quỹ và sẽ được tính làm tròn xuống đến 2 (hai) chữ số thập phân.

Ví dụ sau đây cho minh họa cụ thể cách tính NAV của Quỹ tại ngày gần nhất trước Ngày Định Giá (T-1) theo các giả định trong bảng dưới đây:

Bảng 4: Bảng tính toán NAV giả định một Quỹ bất động sản

Khoản mục	Đơn vị	Giá trị
Thị giá của tất cả bất động sản tại ngày T-1	VNĐ	800.000.000.000,00
Thị giá của tất cả các chứng khoán tại ngày T-1	VNĐ	60.000.000.000,00
Tiền và tương đương tiền tại ngày T-1	VNĐ	10.000.000.000,00
Nợ của Quỹ tại ngày T-1	VNĐ	10.000.000.000,00
Số lượng Đơn vị quỹ đang lưu hành tại T-1	Đơn vị	50.000.000,00
Tổng tài sản tại ngày T-1		870.000.000.000,00
Trừ nợ của Quỹ tại ngày T-1		10.000.000.000,00
NAV của Quỹ tại Ngày Định Giá T	=	860.000.000.000,00
NAV trên một Đơn vị quỹ :	=	860.000.000.000 /50.000.000 = 17.200 VNĐ/đơn vị

NAV của Quỹ và NAV trên một Đơn vị quỹ phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và sẽ được công bố tại Trụ sở chính của TCC, và trên các trang web hoặc các phương tiện truyền thông khác theo yêu cầu của Luật trong vòng 2 (hai) ngày kể từ Ngày định giá với điều kiện các trang điện tử này hoạt động bình thường. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho TCC những sai sót trong tính toán NAV muộn nhất là ngày làm việc kế tiếp kể từ khi phát hiện ra sai sót.

3.2 Ngày định giá

Ngày Định Giá là ngày xác định NAV của Quỹ. Ngày định giá là ngày thứ Tư hàng tuần cho kỳ định giá tuần và là ngày đầu tiên của tháng tiếp theo đối với việc định giá để làm báo cáo tháng, quý, năm theo luật định.

3.3 Phương pháp xác định giá của tài sản

Việc định giá tài sản của Quỹ, bao gồm cả các quyền, và việc tính toán NAV của Quỹ sẽ phải theo các quy tắc và quy định áp dụng cho từng thời điểm, được quy định trong Điều lệ và sẽ được kiểm toán hằng năm.

Chính sách định giá tài sản của Quỹ được quy định tại Sổ tay định giá, được phê chuẩn bởi Ban đại diện quỹ và Ngân hàng giám sát với các nội dung cơ bản như sau:

3.3.1 Giá trị thị trường/ Giá trị hợp lý của tài sản

STT	Loại tài sản	Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường
Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ		
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 tệ chiết khấu	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.
Trái phiếu		
5	Trái phiếu niêm yết	– 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; – Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
6	Trái phiếu không niêm yết	Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
Cổ phiếu		
7	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh	– 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; – Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban

		đại diện quỹ chấp thuận.
8	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	– 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; – Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
9	Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom	– Giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước Ngày định giá; – Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến Ngày định giá, là một trong các mức giá sau: + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
10	Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch.	– 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. – Trường hợp không có đủ báo giá của tối thiểu ba (03) tổ chức báo giá, là một trong các mức sau: + Giá trung bình từ hai (02) tổ chức báo giá; hoặc + Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến Ngày định giá; hoặc + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
11	Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch	Là một trong các mức giá sau: + Giá trị sổ sách; hoặc + Mệnh giá; hoặc + Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

12	Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản	Là một trong các mức giá sau: – 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 – 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: – Giá trị sổ sách; hoặc – Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc – Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
Chứng khoán phái sinh		
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.
Bất động sản và các tài sản khác		
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 (Reuteurs/Bloomberg/VNBF…) để tham khảo.
- Tại phần này, ngày được hiểu là ngày theo lịch.

3.3.2 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[1] 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[2]
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 [3] điều chỉnh bởi hệ số delta của quyền chọn = số hợp đồng × mệnh giá × giá thị trưởng 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

[1] 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).

[2] Hệ số delta là đạo hàm bậc nhất của giá quyền chọn đối với giá chứng khoán cơ sở. Trong trưởng 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.

[3] Nếu Quỹ nắm vị thế mua (long position), giá trị thị trưởng có thể được điều chỉnh tăng thêm chi phí mua quyền chọn (premium).

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

3.3.3.1 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;

3.3.3.2 Quy trình

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

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 hương 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 tuỳ thuộc vào khả năng thu thuập 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 BĐS được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của BĐS 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 BĐS 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 BĐS.

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.

3.3.3.3 Phương pháp

3.3.3.3.1 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:

Giá trị ước tính = Giá tham chiếu +/- 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.

3.3.3.3.2 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 giả 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.

3.3.3.3.3 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:
   Giá trị hiện tại = Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá – 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, Bô Tài chính và những tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, và theo thông lệ quốc tế.
c) Giá trị của thừa đất được xác định theo công thức sau:
   Giá trị của thửa đất = Giá tham chiếu – 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.

3.3.3.3.4 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.

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

3.4 Sổ tay định giá và Hội đồng định giá

Trong trường hợp không có giá thị trường cho một khoản đầu tư của Quỹ, TCC sẽ áp dụng Sổ tay định giá tuân thủ theo Pháp Luật và phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc xác định một phương pháp định giá để có thể ước tính giá trị hợp lý của khoản đầu tư đó cho mỗi trường hợp cụ thể. Ước tính giá trị hợp lý là xác định một cách hợp lý nhất giá trị có thể bán được của khoản đầu tư trong một giao dịch hiện tại giữa hai bên sẵn sàng tham gia giao dịch. Việc định giá khoản đầu tư này sẽ được phê chuẩn của Hội Đồng Định Giá và nếu cần thiết, sẽ được phê chuẩn bởi Ban Đại diện Quỹ cho mục đích xác định NAV của Quỹ.

Mục đích của Hội Đồng Định Giá là giám sát Việc định giá của các khoản đầu tư của Quỹ, nghiên cứu và giải quyết bất kỳ vấn đề nào phát sinh trong định giá và đảm bảo TCC áp dụng thống nhất thông lệ quốc tế và trong nước trong việc xác định giá trị của các khoản đầu tư.

XI. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

1. Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính TCC lập và gửi cho Nhà đầu tư 6 tháng/lần

2. Phí, lệ phí và thưởng hoạt động

2.1 Phí phát hành lần đầu

Phí Phát hành có thể được áp dụng khi Nhà đầu tư mua các Đơn vị quỹ . Phí Phát hành được tính bằng tỷ lệ phần trăm giá trị của Lệnh Mua. Tùy thuộc vào giá trị mua của từng Lệnh Mua, Phí Phát hành được tính trên giá trị thanh toán bởi Nhà đầu tư cho mỗi Lệnh như sau:

Bảng 6: Biểu Phí Phát hành

Giá trị của Lệnh mua – đồng	Phí Phát hành (% giá trị Lệnh Mua)
1.000.000 VNĐ đến 500.000.000 VNĐ	2,0%
Trên 500.000.000 VNĐ đến 1.000.000.000 VNĐ	1,5%
Trên 1.000.000.000 VNĐ đến 10.000.000.000 VNĐ	1,0%
Trên 10.000.000.000 VNĐ đến 20.000.000.000 VNĐ	0,5%
Trên 20.000.000.000 VNĐ	0 %

Các khoản tái đầu tư bằng nguồn cổ tức của Quỹ không phải chịu Phí phát hành.

2.2 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 2,0% NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt. Phí quản lý Quỹ sẽ không vượt quá 2,0% NAV/năm.

2.3 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 tháng khi NHLKGS xác nhận các báo cáo
A.II	Phí Giám sát	0,01%/NAV/Năm		Phí được tính toán hàng tháng khi NHLKGS xác nhận các báo cáo
A.III	Phí lưu ký xử lý hồ sơ			
A.3.1	Đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao	0,03%/giá trị giao dịch	Min: 100.000 đồng/ngày GD Max: 10.000.000	

Stt	Loại phí	Biểu phí	Min/Max	Ghi chú
	dịch		đồng/ngày GD	
A.3.2	Đối với các giao dịch mua bán CK OTC và các tài sản khác	100.000 đồng/lần phân bổ		
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
A.4.2	Phí chuyển khoản thực hiện giao dịch	0,5 đồng/CK/1 lần chuyển khoản/1 mã	Không áp dụng/500.000 đồng/lần/mã CK	
A.4.3	Các khoản phí VSD thu của thành viên liên quan trực tiếp đến hoạt động của Quỹ	Theo mức phát sinh cụ thể		

2.4 Phí quản lý bất động sản

Công thức tính Phí dịch vụ = Đơn giá dịch vụ (VND/m2) x Diện tích Tài sản (m2).

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.

2.5 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.

2.6 Phí 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:

2.6.1 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 trong mục 64.2 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.

2.6.2 Phương pháp xác định thưởng hoạt động

Thưởng hoạt động được được tính theo công thức sau:

Thưởng hoạt động = Tỷ lệ thưởng hoạt động (%) x {NAV cuối kỳ – các chi phí hoạt động – NAV đầu kỳ x (1 + tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho kỳ tính phí thưởng x (Số ngày hoạt động thực tế)/(Tổng số ngày trong năm)}

Trong đó:

- Tỷ lệ thưởng hoạt động là 20%.
- Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho năm tính thưởng (%/năm) 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) 2%/năm.
- $NAV_{đầu\ kỳ}$: Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại đầu năm tính thưởng.
  Trong trường hợp Quỹ huy động thêm hoặc thoái vốn (dưới hình thức trả cổ tức cho Nhà đầu tư hoặc các hình thức khác) trong kỳ, $NAV_{đầu\ kỳ}$ sẽ được thay thế bằng NAV điều chỉnh theo công thức sau:

$$NAV_{điều\ chỉnh} = NAV_{đầu\ kỳ} +/- (\text{Số tiền tăng thêm/số tiền thoái}) \times \frac{\text{Số ngày từ thời điểm tăng/thoái}}{\text{Tổng số ngày trong năm}}$$

2.7 Các loại phí và lệ phí khác (phí kiểm toán, tư vấn thuế, định giá …)

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.

2.8 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. Để dễ hiểu, 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.

3. Các chỉ tiêu hoạt động

3.1 Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ

Chi phí hoạt động của quỹ là các khoản chi phí sau thuế sau:

a. Chi phí quản lý tài sản trả cho Công ty quản lý quỹ;
b. Chi phí lưu ký tài sản quỹ, chi phí giám sát trả cho Ngân hàng lưu ký, Ngân hàng giám sát;
c. Chi phí dịch vụ quản trị quỹ, chi phí dịch vụ đại lý chuyển nhượng và các chi phí trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan;
d. Các chi phí khác được nêu trong Chương X, mục 2.6 của Bản cáo bạch này.

Trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày kết thúc Quý II và Quý IV hàng năm, Công ty quản lý quỹ sẽ công bố thông tin về tỷ lệ chi phí hoạt động quỹ và tốc độ vòng quay danh mục của quỹ trên các trang thông tin điện tử của Công ty quản lý quỹ, Đại lý phân phối sau khi được Ngân hàng giám sát xác nhận, bảo đảm tính chính xác.

Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ chi phí hoạt động (\%)} = \frac{\textit{Tổng chi phí hoạt động của quỹ } 100\%}{\textit{Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ báo cáo}}$$

Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ báo cáo là tổng giá trị tài sản ròng của Quỹ tính tại các ngày định giá chia cho số ngày định giá Chứng chỉ quỹ trong kỳ báo cáo.

Trường hợp quỹ thành lập và hoạt động dưới một năm, tỷ lệ chi phí hoạt động được xác định theo công thức sau :

$$\text{Tỷ lệ chi phí hoạt động (\%)} = \frac{\textit{Tổng chi phí hoạt động } x\ 365\ x\ 100\%}{\textit{Giá trị tài sản ròng TB trong kỳ báo cáo } x \textit{ thời gian đã hoạt động}}$$

3.2 Tốc độ vòng quay danh mục của quỹ

Trong quá trình hoạt động, Quỹ sẽ phát sinh các chi phí liên quan đến giao dịch mua và bán cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Số lượng và giá trị các giao dịch mua/bán cổ phiếu càng lớn thì các chi phí liên quan đến giao dịch càng nhiều, do đó sẽ ảnh hưởng tới kết quả chung của Quỹ TC

REIT. Tốc độ vòng quay danh mục của Quỹ là chỉ tiêu phản ánh ảnh hưởng của hoạt động mua/bán trên tới kết quả của Quỹ đầu tư.

Chỉ tiêu Tốc độ vòng quay danh mục đầu tư của Quỹ TC REIT được xác định theo công thức sau:

$$\frac{(Tổng\ giá\ trị\ mua\ vào\ trong\ kỳ + Tổng\ giá\ trị\ bán\ ra\ trong\ kỳ)x\ 100\%}{2\ x\ Giá\ trị\ tài\ sản\ ròng\ TB\ trong\ năm}$$

Tốc độ vòng quay danh mục của Quỹ được công bố trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày kết thúc Quý 2 và Quý 4 hàng năm, trên các trang thông tin điện tử của Công ty quản lý quỹ, Đại lý phân phối sau khi được Ngân hàng giám sát xác nhận, bảo đảm tính chính xác. Báo cáo chỉ tiêu hoạt động của Quỹ sẽ được Công ty quản lý quỹ cập nhật định kỳ (nếu có sự thay đổi) đồng thời với việc thực hiện cập nhật Bản cáo bạch này.

4. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ

Thu nhập của Quỹ bao gồm:

- 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.

5. Thời gian và địa điểm cung cấp báo cáo hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán

- Công Ty TNHH quản lý quỹ Kỹ Thương (TechcomCapital)
- Địa chỉ: Tầng 10, Techcombank Tower, 191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

XII. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

TCC có nghĩa vụ, theo Điều lệ và theo thông lệ quốc tế tốt nhất, tại mọi thời điểm hoạt động vì lợi ích của Nhà đầu tư và quản lý một cách công bằng, minh bạch đối với tất cả các quỹ do Công ty quản lý. Bộ phận kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro của Công Ty sẽ chịu trách nhiệm theo dõi và giám sát các xung đột lợi ích thực tế hoặc có khả năng xảy ra. Trong trường hợp xung đột lợi ích phát sinh, Công ty Quản lý Quỹ sẽ thông báo cho Ban đại diện quỹ để thống nhất phương án khắc phục nhằm giảm thiểu hoặc quản lý các xung đột đó.

Giao dịch với người có liên quan của TCC sẽ cấu thành xung đột lợi ích tiềm tàng. Người Có Liên Quan của TCC bao gồm Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (TCB), thành viên Hội Đồng Thành viên của TCC, thành viên Ban Điều Hành (Giám đốc, Phó giám đốc) của TCC và các tổ chức, cá nhân khác được coi là người có liên quan của TCC theo quy định của Pháp Luật. Quỹ có thể có một số giao dịch với các bên được coi là người có liên quan của TCC như sau:

Bảng 8: Giao dịch Với Người Có Liên Quan

Tên của người có liên quan trong giao dịch	Bản chất giao dịch	Bản chất quan hệ
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam ("TCS")	Giao dịch chứng khoán Phân phối chứng chỉ quỹ Đầu tư vào Quỹ	"TCS" là Đại lý phân phối 100% thuộc quyền sở hữu của TCB và TCB sở hữu 100% của TCC
Techcombank ("TCB")	Gửi tiền có kỳ hạn	TCB sở hữu 100% vốn của TCC

Trong tất cả các trường hợp, các giao dịch phải là giao dịch công bằng và vì lợi ích của Nhà đầu tư.

Tất cả các giao dịch có thể gây ra xung đột lợi ích tiềm tàng phải được tư vấn và chấp thuận bởi TCC và phải được công bố cho Nhà đầu tư. Tuy nhiên TCC sẽ cố gắng hết sức để tránh các giao dịch có thể gây ra xung đột lợi ích mà không thể quản lý được một cách thích đáng.

Người có liên quan của TCC được phép giao dịch Đơn vị quỹ theo phương thức giống như các Nhà đầu tư khác như quy định tại Mục 10.

Theo Pháp Luật, tất cả các giao dịch Đơn vị quỹ của Ban Điều Hành và nhân viên phải báo cáo bộ phận kiểm soát nội bộ trước và sau khi thực hiện giao dịch.

XIII. CUNG CẤP THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ, CHẾ ĐỘ BÁO CÁO

Năm tài chính của Quỹ kết thúc vào ngày 31 tháng 12

1. Báo cáo cho Nhà đầu tư

Hàng tháng, quý, năm Ngân hàng giám sát sẽ gửi thống kê giao dịch, sao kê tài khoản giao dịch, tài khoản phụ, báo cáo giá trị NAV và các thay đổi NAV của Quỹ và các báo cáo khác theo luật định cho Nhà đầu tư .

Đối với Nhà đầu tư giao dịch trên tài khoản ký danh, Ngân hàng giám sát sẽ gửi thống kê giao dịch và sao kê tài khoản phụ nếu Nhà đầu tư có yêu cầu bằng văn bản. Thời hạn cung cấp thông tin là trong vòng 5 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu của Nhà đầu tư.

2. Báo cáo Quỹ

TCC sẽ công bố hoặc cung cấp cho Nhà đầu tư các thông tin sau:

a. Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính năm đã kiểm toán;
b. Báo cáo hoạt động quản lý quỹ của Công ty quản lý quỹ, theo niên độ bán niên và cả năm theo mẫu do UBCKNN quy định;
c. Bán cáo thống kê phí giao dịch của hoạt động đầu tư của quỹ hàng năm và bán niên;
d. Báo cáo tài chính của Quỹ theo niên độ bán niên và cả năm theo mẫu UBCKNN quy định;
e. Báo cáo hoạt động của quỹ và thống kê phí giao dịch cũng sẽ được bổ sung vào Bản cáo bạch cập nhật sau một năm hoạt động và sẽ được cập nhất ít nhất một lần một năm.

3. Báo cáo bất thường

Các báo cáo bất thường sẽ được cung cấp cho nhà đầu tư trong trường hợp có những diễn biến hoặc hoạt động bất thường của Quỹ phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các báo cáo về việc phân phối lợi nhuận, báo cáo trước khi hợp nhất hoặc sát nhập quỹ hay sau các quyết định của Đại hội nhà đầu tư ủy quyền cho Ban đại diện quỹ.

4. Gửi báo cáo

Các báo cáo sẽ được cung cấp miễn phí cho Nhà đầu tư thông qua trang thông tin điện tử của TCC, hoặc gửi đến địa chỉ thư điện tử của Nhà đầu tư hoặc được cung cấp tới các Đại lý phân phối. Công bố thông tin sẽ được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính bán niên; và trong vòng 90 (chín muơi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Nhà đầu tư có quyền yêu cầu từ chối nhận các báo cáo này.

XIV. 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

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

Phụ trách Quan hệ Khách hàng: **Nguyễn Thị Trà My**

Email: mynt8@techcombank.com.vn

Điện thoại: (+84) 4 39446368 – ext 1629

XV. CAM KẾT

Công ty quản lý quỹ cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin ở đây và các tài liệu đính kèm.

XVI. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM

1. Phụ lục quy trình và các hướng dẫn đăng ký mua Chứng chỉ quỹ

1.1 Quy trình đăng ký mua Đơn vị quỹ phát hành lần đầu

a) Đơn đăng ký mở tài khoản

Nhà đầu tư mua Chứng chỉ quỹ phát hành lần đầu cần điền đầy đủ vào Đơn đăng ký để mua Đơn vị quỹ . Đơn đăng ký được cung cấp tại bất kỳ Điểm nhận lệnh nào. Đơn đăng ký phải kèm theo các bản sao hợp lệ các giấy tờ quy định trong Đơn đăng ký (bao gồm Xác nhận đăng ký mở tài khoản góp vốn của ngân hàng thương mại đối với trường hợp Nhà đầu tư nước ngoài) đối với mỗi cá nhân/tổ chức hay các bên đồng sở hữu hay người được hưởng lợi hay người được ủy

quyền.

Nhà đầu tư nên lưu lại một bản Đơn đăng ký và cập nhật các thông tin cung cấp trong Đơn Đăng Ký. Thông tin này sẽ được lưu lại trong Sổ Đăng Ký của Quỹ và luôn chứa đựng thông tin về địa chỉ hiện tại địa chỉ thư điện tử, nơi đăng ký thuế, và chi tiết tài khoản ngân hàng của từng Nhà đầu tư nhằm đảm bảo Nhà đầu tư nhận được đầy đủ các thông báo, báo cáo và thanh toán liên quan đến Quỹ.

Nhà đầu tư có thể mở nhiều tài khoản tại các Đại lý phân phối khác nhau để cùng giao dịch một loại Chứng chỉ Quỹ, Nhà đầu tư cần nộp Đơn đăng kývà các giấy tờ quy định để mở tài khoản giao dịch tại mỗi Đại lý phân phối mà Nhà đầu tư muốn thực hiện giao dịch. Các tài khoản tại các Đại lý phân phối khác nhau của cùng một Nhà đầu tư được quản lý độc lập. Do đó, Lệnh mua tối thiểu được áp dụng cho từng Đại Lý Phân Phối.

Tất cả các Điểm nhận lệnh bất kỳ đuợc đề cập trong hướng dẫn về giao dịch Đơn vị quỹ ở các phần tiếp sau đây được hiểu là Điểm nhận lệnh bất kỳ của Đại lý phân phối cụ thể mà Nhà đầu tư muốn thực hiện giao dịch trên tài khoản mở tại Đại lý phân phối đó.

b) Xử lý Đơn đăng ký

Nhà đầu tư có thể nộp Đơn đăng ký hoặc Phiếu Lệnh mua sau khi điền đầy đủ thông tin, kèm theo đầy đủ các giấy tờ yêu cầu vào bất kỳ Ngày làm việc nào trong khoản Thời gian phát hành tại bất kỳ Điểm nhận lệnh của bất kỳ Đại lý phân phối nào. Danh sách các Điểm nhận lệnh được cung cấp ở cuối Bản cáo bạch này.

Các Đại lý phân phối sẽ tập hợp các Yêu cầu mở tài khoản của Nhà đầu tư và gửi Chỉ thị mở tài khoản cho Công ty quản lý quỹ để tiến hành xử lý yêu cầu. Các yêu cầu không đầy đủ thông tin sẽ bị từ chối và có thể làm trì hoãn việc hoàn tất quá trình xử lý yêu cầu. Trong một số trường hợp, việc bổ sung thêm thông tin yêu cầu cũng có thể làm chậm việc hoàn tất quá trình xử lý. Công ty quản lý quỹ được quyền từ chối yêu cầu trong trường hợp không tìm được cách giải quyết cho bất kỳ vấn đề nào nảy sinh trong quá trình xử lý yêu cầu đăng ký.

Nhà đầu tư phải thanh toán số tiền mua Đơn vị quỹ từ tài khoản ngân hàng của mình vào tài khoản của Quỹ để Ngân hàng giám sát nhận được đúng hạn và Đại lý phân phối hoàn thành xử lý việc đăng ký với Công ty quản lý quỹ. Mọi khoản đầu tư vào Đơn vị quỹ đều thực hiện bằng tiền Đồng Việt Nam.

c) Tuân thủ

Đơn đăng ký mua Đơn vị quỹ được soạn thảo để đáp ứng các yêu cầu áp dụng cho Các Công ty quản lý quỹ nhằm tuân thủ các quy định về Nhận Biết Khách Hàng (“KYC”) và các quy định Phòng Chống Rửa Tiền (“AML”). Vì vậy việc tất cả các giấy tờ và khai báo trong Đơn đăng ký cần được hoàn tất đầy đủ và trung thực.

Theo pháp luật Việt Nam, tất cả nhà đầu tư bắt buộc phải cung cấp giấy tờ và các thông tin bổ sung theo quy định về KYC và AML. Nhà đầu tư nước ngoài có thể phải cung cấp các thông tin và khai báo bổ sung nhằm tuân thủ các quy định quốc tế. Các Đơn đăng ký không có đủ hồ sơ hoặc thông tin theo yêu cầu có thể bị từ chối.

Nhà đầu tư phải đảm bảo rằng số tiền đầu tư phải từ nguồn hợp pháp và không có nguồn gốc từ các hành vi vi phạm Pháp Luật cũng như không vi phạm các điều khoản của Luật áp dụng đối

với thuế thu nhập, quy định về AML, chống tham nhũng, chống hối lộ và/hoặc các luật áp dụng khác ban hành bởi chính phủ Việt Nam hay chính phủ sở tại của nhà đầu tư ở các thời điểm khác nhau.

Nhà đầu tư cư trú ngoài lãnh thổ Việt Nam muốn mua Đơn vị quỹ phải đảm bảo tuân thủ các quy định và luật áp dụng tại nước sở tại của mình. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về thuế, ngoại hối hay các quy định khác áp dụng đối với giao dịch mua và bán. Theo quy định hiện tại của Việt Nam, Nhà đầu tư nước ngoài cần mở một tài khoản đầu tư bằng tiền Đồng Việt Nam tại một ngân hàng thương mại ở Việt Nam (Tài khoản góp vốn mua cổ phần (CCA)). Tất cả các giao dịch đầu tư, nhận cổ tức (bao gồm chuyển tiền đăng ký mua Chứng chỉ quỹ và nhận tiền thanh toán bán/nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ), mua ngoại tệ để chuyển tiền đầu tư ra nước ngoài và các hoạt động liên quan khác đều phải được thực hiện qua tài khoản này. Nhà đầu tư cần tham khảo các ý kiến tư vấn về luật và thuế để có thông tin phù hợp đối với các giao dịch của mình.

d) Chấp nhận Đơn đăng ký

Công ty quản lý quỹ có toàn quyền chấp nhận hay từ chối bất kỳ Đơn đăng ký nào theo các điều khoản của Điều lệ, Bản cáo bạch và các quy định về KYC và AML và không có nghĩa vụ phải cung cấp lý do từ chối cho nhà đầu tư.

Trong trường hợp Công ty quản lý quỹ từ chối Lệnh Mua, tiền mua sẽ được chuyển trả lại (không có lãi) cho Nhà đầu tư hoặc bên chuyển tiền không hợp lệ trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ kỳ giao dịch Chứng chỉ quỹ áp dụng.

Trong trường hợp số tiền mua Quỹ nhận được nhiều hơn lệnh đăng ký mua, số tiền dư sẽ được hoàn trả cho Nhà đầu tư trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ kỳ giao dịch Chứng chỉ quỹ áp dụng.

Trong trường hợp số tiền mua Quỹ nhận được thấp hơn lệnh đăng ký mua, Lệnh mua coi như không hợp lệ và sẽ bị từ chối.

Trong trường hợp số tiền mua nhận được trong tài khoản Quỹ không xác nhận được với bất kỳ Lệnh mua nào, số tiền mua này sẽ được hoàn trả cho người/đơn vị chuyển tiền trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ kỳ giao dịch Chứng chỉ quỹ áp dụng.

Phí chuyển tiền (nếu có) được trừ vào số tiền hoàn trả cho Nhà đầu tư hoặc bên chuyển tiền. Đơn vị quỹ sẽ chỉ được ghi nhận vào tài khoản của Nhà đầu tư hay của Đại lý ký danh khi Ngân hàng giám sát xác nhận đã nhận đủ phần thanh toán cho Lệnh mua của Nhà đầu tư.

Lệnh mua thành công của Nhà đầu tư hay Đại lý ký danh sẽ được thông báo trong vòng 3 (ba) Ngày làm việc từ Ngày giao dịch, số lượng Đơn vị quỹ sẽ được làm tròn xuống đến hai số thập phân sau dấu phẩy.

1.2 Giao dịch Chứng chỉ quỹ

Nhà đầu tư có thể liên tục giao dịch các Đơn vị quỹ kể từ Ngày giao dịch đầu tiên thông qua việc trực tiếp đặt lệnh giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán Chứng chỉ quỹ được niêm yết.

Nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến của chuyên gia tư vấn riêng của mình để đảm bảo Nhà đầu tư đủ điều kiện để đầu tư vào Quỹ theo các quy đinh pháp luật áp dụng cho họ và liệu Quỹ có phù hợp với khả năng chấp nhận rủi ro của họ hay không.

2. Địa chỉ các nơi Bản cáo bạch được cung cấp

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

Đại diện có thẩm quyền	**Người đại diện theo pháp luật**
Ngân hàng giám sát	**Công ty quản lý quỹ**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)	(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)