

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG

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

Tháng 05 năm 2016

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG.....	4
Điều 1. Tên và địa chỉ đăng ký của Quỹ.....	4
Điều 2. Mục tiêu đầu tư của Quỹ.....	4
Điều 3. Thời hạn hoạt động của Quỹ.....	4
Điều 4. Nguyên tắc tổ chức của Quỹ.....	4
Điều 5. Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ quỹ được chào bán.....	4
Điều 6. Chỉ định đại diện huy động vốn và chào bán Chứng chỉ quỹ.....	5
Điều 7. Công ty quản lý quỹ.....	5
Điều 8. Ngân hàng giám sát.....	5
CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH VỀ MỤC TIÊU, CHÍNH SÁCH VÀ HẠN CHẾ ĐẦU TƯ.....	6
Điều 9. Mục tiêu đầu tư.....	6
Điều 10. Chiến lược đầu tư.....	6
Điều 11. Hạn chế đầu tư.....	8
Điều 12. Phương pháp lựa chọn đầu tư.....	9
Điều 13. Quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư.....	10
Điều 14. Hoạt động giao dịch tài sản của Quỹ.....	12
CHƯƠNG III: NHÀ ĐẦU TƯ, SỔ ĐĂNG KÝ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ GIAO DỊCH CHỨNG CHỈ QUỸ.....	14
Điều 15. Nhà đầu tư.....	14
Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư.....	14
Điều 17. Sổ đăng ký nhà đầu tư.....	15
Điều 18. Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ.....	16
Điều 19. Thừa kế Chứng chỉ quỹ.....	16
Điều 20. Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ.....	16
CHƯƠNG IV: ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ.....	16
Điều 21. Đại hội nhà đầu tư.....	16
Điều 22. Đại hội nhà đầu tư bất thường.....	17
Điều 23. Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư.....	18
CHƯƠNG V: BAN ĐẠI DIỆN QUỸ.....	19
Điều 24. Ban đại diện quỹ.....	19
Điều 25. Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện quỹ.....	19
Điều 26. Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện quỹ.....	19
Điều 27. Chủ tịch Ban đại diện quỹ.....	20
Điều 28. Thủ tục điều hành của Ban đại diện quỹ.....	20

Điều 29. Đình chỉ và bãi miễn thành viên Ban đại diện quỹ.....	20
Điều 30. Cuộc họp Ban đại diện quỹ.....	21
CHƯƠNG VI: CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ	21
Điều 31. Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty quản lý quỹ	21
Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của Công ty quản lý quỹ	22
Điều 33. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Công ty quản lý quỹ	22
Điều 34. Hạn chế hoạt động của Công ty quản lý quỹ	23
CHƯƠNG VII: NGÂN HÀNG GIÁM SÁT	24
Điều 35. Tiêu chuẩn lựa chọn Ngân hàng giám sát.....	24
Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát	24
Điều 37. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát	25
CHƯƠNG VIII: TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP	26
Điều 38. Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập.....	26
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập.....	26
Điều 40. Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập	27
CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN	28
Điều 41. Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản.....	28
Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản	28
Điều 43. Hoạt động của Tổ chức quản lý bất động sản	29
Điều 44. Các quy định khác về Tổ chức quản lý bất động sản	30
CHƯƠNG X: KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO	30
Điều 45. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán.....	30
Điều 46. Năm tài chính	30
Điều 47. Chế độ kế toán.....	30
Điều 48. Báo cáo tài chính	30
Điều 49. Báo cáo khác	31
CHƯƠNG XI: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG	31
Điều 50. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ	31
Điều 51. Phương pháp, quy trình xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ.....	31
CHƯƠNG XII: PHÁT HÀNH THÊM CHỨNG CHỈ QUỸ, TĂNG GIẢM VỐN ĐIỀU LỆ.....	36
Điều 52. Phát hành thêm Chứng chỉ quỹ	36
Điều 53. Phân chia lợi nhuận của Quỹ.....	36
CHƯƠNG XIII: HỢP NHẤT, SÁP NHẬP QUỸ	38
Điều 54. Các điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác	38

Điều 55. Trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác	38
CHƯƠNG XIV: GIẢI THỂ VÀ THANH LÝ TÀI SẢN QUỸ	39
Điều 56. Các điều kiện giải thể Quỹ	39
Điều 57. Thanh lý tài sản Quỹ khi giải thể	39
CHƯƠNG XV: PHÍ PHÁT HÀNH, THU NHẬP VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG	39
Điều 58. Phí phát hành Chứng chỉ quỹ	39
Điều 59. Thu nhập của Quỹ	39
Điều 60. Phí quản lý Quỹ	40
Điều 61. Phí lưu ký, giám sát và giao dịch	40
Điều 62. Phí trả cho Tổ chức quản lý bất động sản	40
Điều 63. Chi phí khác	40
Điều 64. Thuởng hoạt động	41
Điều 65. Kiểm soát xung đột lợi ích giữa Quỹ và các quỹ, các khách hàng đầu tư uỷ thác của Công ty quản lý quỹ và Công ty quản lý quỹ	42
Chương XVI: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ THAY ĐỔI ĐIỀU LỆ	42
Điều 66. Công bố thông tin	42
Điều 67. Thay đổi điều lệ	43
Điều 68. Đăng ký điều lệ	43
Điều 69. Điều khoản thi hành	44
PHỤ LỤC 1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ	45
(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)	45
PHỤ LỤC 2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT	47
(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)	47
PHỤ LỤC 3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ	48
NGÂN HÀNG GIÁM SÁT	48
(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)	48

CƠ SỞ PHÁP LÝ

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
8. Các văn bản pháp luật có liên quan khác.

CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ NGUYÊN TẮC GIẢI THÍCH

Khi được sử dụng tại Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- “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 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21/10/2008 và giấy phép điều chỉnh gần nhất số 07/GPĐC-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26/03/2013, đáp ứng các tiêu chuẩn như nêu tại Điều 31 và có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Điều 32 của Điều lệ 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.
- “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.
- “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.
“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.
"Cổ tức quỹ đầu tư"	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.
"Ngày đóng quỹ"	Là ngày kết thúc việc huy động vốn cho Quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành.
“Năm tài chính”	Là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.
“Giá trị tài sản ròng của Quỹ” hoặc “NAV”	Là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tại thời điểm định giá.
“Ngày định giá ”	Là ngày làm việc cuối cùng mà Công ty quản lý quỹ xác định giá trị tài sản ròng trên một đơn vị Chứng chỉ quỹ.

“Tổ chức định giá”	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.
“Tổ chức quản lý bất động sản”	Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản, có uy tín, chuyên môn được Công ty quản lý quỹ ủy quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.
“Người có liên quan”	Theo Khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán.
“UBCKNN”	Là Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam.
Các định nghĩa khác	Các định nghĩa khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong luật chứng khoán và các văn bản khác có liên quan.

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tên và địa chỉ đăng ký của Quỹ

- 1.1. Tên tiếng Việt: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- 1.2. Tên tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT Fund
- 1.3. Tên viết tắt: TC REIT
- 1.4. Địa chỉ: Tầng 10, số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- 1.5. Điện thoại: (+84) 4 39446368 Fax: (+84) 4 39446583
- 1.6. Website: www.techcomcapital.com.vn

Điều 2. Mục tiêu đầu tư của Quỹ

Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của Quỹ

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.

Điều 4. Nguyên tắc tổ chức của Quỹ

- 4.1. Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 91, Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 và được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015.
- 4.2. Chứng chỉ quỹ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ quỹ được chào bán

- 5.1. Vốn điều lệ được huy động trong lần đầu chào bán ra công chúng của Quỹ là năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng. Vốn điều lệ sẽ được chia thành năm triệu (5.000.000) chứng chỉ quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ quỹ sẽ là mười nghìn (10.000) đồng.
- 5.2. Nhà đầu tư sẽ góp vốn bằng tiền Việt Nam theo một trong các cách thức sau: (i) chuyển khoản vào tài khoản của Quỹ mở tại Ngân hàng giám sát; hoặc (ii) góp vốn bằng bất động sản như được quy định tại Điều 90a, Nghị định 60/2015/NĐ-CP.
- 5.3. 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.

- 5.4. Bất cứ thay đổi nào về giá trị vốn góp hoặc số lượng chứng chỉ quỹ được phát hành sẽ do Đại hội nhà đầu tư quyết định và được báo cáo lên UBCKNN.
- 5.5. Trong trường hợp không đáp ứng điều kiện thành lập quỹ theo quy định tại Khoản 6, Điều 5 của Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012, trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc giấy chứng nhận chào bán hết hiệu lực, Công ty quản lý quỹ phải hoàn trả cho nhà đầu tư mọi khoản tiền đã đóng góp, kể cả lãi suất phát sinh (nếu có), đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh từ việc huy động vốn.

Điều 6. Chỉ định đại diện huy động vốn và chào bán Chứng chỉ quỹ

Đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ được chỉ định là đại diện huy động vốn và chào bán Chứng chỉ quỹ ra công chúng.

Điều 7. Công ty quản lý quỹ

- 7.1. Tên Công ty quản lý quỹ
- | | |
|----------------|------------------------------------|
| Tên Tiếng Việt | Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương |
| Tên Tiếng Anh | Techcom Capital Company Limited |
| Tên viết tắt | TECHCOM CAPITAL |
- 7.2. Giấy phép thành lập
- 2008
- Số 40/UBCK-GP do UBCKNN cấp ngày 21 tháng 10 năm
- 7.3. Địa chỉ đăng ký
- Tầng 10, số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- 7.4. Điện thoại:
- 84-4-39446368
- Fax: 84-4-39446583

Điều 8. Ngân hàng giám sát

- 8.1. Tên Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành
- 8.2. Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12 tháng 9 năm 2003 thay đổi lần 10 ngày 20 tháng 05 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- 8.3. Giấy phép hoạt động lưu ký chứng khoán số: 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01 tháng 08 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.
- 8.4. Trụ sở chính: 74 Thợ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- 8.5. Điện thoại: (+84) 43 9362086
- Fax : (+84) 439411847
- 8.6. Website: www.bidv.com.vn
- 8.7. Người đại diện: Ông Nguyễn Mạnh Cường
- Chức vụ: Phó giám đốc
- (Theo Giấy ủy quyền số 178/QĐ-HĐQT ngày 02 tháng 05 năm 2012 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam).*

CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH VỀ MỤC TIÊU, CHÍNH SÁCH VÀ HẠN CHẾ ĐẦU TƯ

Điều 9. Mục tiêu đầu tư

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.

Điều 10. Chiến lược đầu tư

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

10.2 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 Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.

10.3 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.

10.4 Danh mục đầu tư:

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

- a) Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;
- b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;

- c) Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- d) Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán của Việt Nam;
- e) 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;
- f) Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;
- g) Bất động sản đáp ứng theo quy định tại điểm Khoản 10.5 Điều này.

10.5 Quỹ được đầu tư vào các bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:

- Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định và đáp ứng các quy định khác tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP;
- Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:
 - + Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và đất đai.
 - + Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
 - + Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
 - + Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ;

10.6 Cơ cấu danh mục đầu tư:

- a) 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 này; 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).
- b) 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.
 - c) Tỷ lệ đầu tư của Quỹ được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư quy định tại Khoản 10.6 Điều này và Khoản 11.1, Điều 11 do các nguyên nhân sau:
 - (i) Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của Quỹ;
 - (ii) Phải thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của Quỹ;
 - (iii) Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, mua cổ phiếu quỹ, chào mua công khai chứng khoán của các tổ chức phát hành;
 - (iv) Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc tách quỹ, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động dưới sáu (06) tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực.
 - (v) Quỹ đang trong thời gian thanh lý tài sản để giải thể.
 - d) Trong thời hạn một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại các mục (i), (ii) và (iii), Điểm c) Khoản 10.6, Công ty quản lý quỹ phải hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định tại Khoản 10.6 Điều này và Khoản 11.1, Điều 11.
 - e) Trường hợp sai lệch là do Công ty quản lý quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ, Công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty quản lý quỹ phải bồi thường thiệt hại cho quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư theo quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho Quỹ.
 - f) Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, Công ty quản lý quỹ phải công bố thông tin theo quy định của pháp luật; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của Ngân hàng giám sát.
- 10.7 Quỹ đầu tư bất động sản phải đảm bảo:
- a) Bất động sản phải được nắm giữ trong thời gian tối thiểu là 02 năm kể từ ngày mua, trừ các trường hợp buộc phải bán tài sản theo yêu cầu của pháp luật hoặc theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ phù hợp với thẩm quyền được giao quy định tại Điều lệ quỹ;
 - b) Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch;
 - c) Quỹ đầu tư bất động sản không được thực hiện các hoạt động xây dựng, triển khai và phát triển dự án bất động sản.

Điều 11. Hạn chế đầu tư

- 11.1. 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.
- 11.2. Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay,

trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a) Khoản 10.4 Điều 10, 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).

- 11.3. 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.

Điều 12. Phương pháp lựa chọn đầu tư:

- 12.1. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các bất động sản

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

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

- 12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

Điều 13. Quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư

13.1 Trước khi đầu tư vào một hạng mục bất động sản, Công ty quản lý quỹ phải xây dựng kế hoạch khai thác và sử dụng bất động sản đó trong năm (05) năm. Kế hoạch này phải được Ban đại diện quỹ phê duyệt.

Bất động sản phải được nắm giữ trong thời gian tối thiểu là hai (02) năm kể từ ngày mua, trừ các trường hợp buộc phải bán tài sản theo yêu cầu của pháp luật hoặc theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ phù hợp với thẩm quyền được giao quy định tại Điều 14 Điều lệ quỹ.

13.2 Nhân viên nghiệp vụ tại bộ phận quản lý danh mục đầu tư:

Nhân viên nghiệp vụ tại bộ phận quản lý danh mục đầu tư phải đáp ứng các quy định sau:

- a) Có năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật đầy đủ, không thuộc trường hợp đang chấp hành hình phạt tù hoặc bị tòa án cấm hành nghề kinh doanh;
- b) Không phải là người đã từng bị xử phạt từ mức phạt tiền trở lên đối với các hành vi vi phạm trong lĩnh vực chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm trong thời hạn hai (02) năm gần nhất, tính tới năm được bổ nhiệm;
- c) Có tối thiểu hai (02) người điều hành quỹ thực hiện việc quản lý danh mục đầu tư chứng khoán có chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ hoặc các chứng chỉ quốc tế khác theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty quản lý quỹ;

Có tối thiểu hai (02) nhân viên nghiệp vụ thực hiện việc quản lý danh mục bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và có ít nhất hai (02) năm

kinh nghiệm thẩm định giá bất động sản tại các tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, doanh nghiệp thẩm định giá. Trường hợp nhân viên nghiệp vụ quản lý danh mục bất động sản đồng thời đáp ứng quy định tại Điểm c) Khoản này, nhân viên đó được kiêm nhiệm là người điều hành quỹ quản lý danh mục đầu tư chứng khoán quy định tại Điểm c) Khoản này.

13.3 Trách nhiệm của Công ty quản lý quỹ khi quản lý bất động sản trong danh mục.

Trong hoạt động quản lý bất động sản trong danh mục, Công ty quản lý quỹ đảm bảo:

- a) Thay mặt Quỹ thực hiện đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng, nghĩa vụ, trách nhiệm đối với tài sản của Quỹ. Tự nguyện, trung thực vì lợi ích tốt nhất của Quỹ;
- b) Thường xuyên kiểm tra, giám sát và thực hiện mọi hoạt động bảo đảm chủ đầu tư dự án, bên bán, bên thuê, bên thuê mua, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các đối tác khác trong các hợp đồng kinh tế liên quan tới bất động sản của quỹ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan;
- c) Kịp thời đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Quỹ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bảo đảm có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản, quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với bất động sản đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với bất động sản đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với bất động sản thuộc các dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đó được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; và các văn bản, giấy tờ và các tài liệu pháp lý khác theo các quy định của pháp luật liên quan;
- d) Trường hợp Quỹ là đồng chủ sở hữu, đồng sử dụng bất động sản thì Công ty quản lý quỹ phải bảo đảm Quỹ được tự do chuyển nhượng phần tài sản của Quỹ tại mọi thời điểm với mức giá không bị phụ thuộc bởi bên thứ ba, đồng thời phải có đầy đủ các quyền sau:
 - Hưởng lợi từ hoạt động vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản, tương ứng với tỷ lệ vốn góp;
 - Tham gia ý kiến, quyết định các vấn đề quan trọng, bao gồm việc thay đổi nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng quản lý, vận hành bất động sản, hợp đồng khai thác bất động sản, các thỏa thuận, hợp đồng kinh tế khác. Trường hợp Quỹ sở hữu bất động sản một cách gián tiếp, thông qua việc sở hữu cổ phần, phần vốn góp của công ty sở hữu bất động sản, Quỹ phải có đầy đủ các quyền của cổ đông, thành viên góp vốn, bao gồm quyền tự do chuyển nhượng tài sản (cổ phần, phần vốn góp) của Quỹ;
- e) Ký các hợp đồng quản lý bất động sản và các hợp đồng kinh tế khác đối với tài sản của Quỹ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan. Trường hợp ký mới, ký kéo dài, trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng quản lý bất động sản, Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm gửi hợp đồng này cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- f) Mua đầy đủ bảo hiểm cho các bất động sản trong danh mục đầu tư. Tổ chức bảo hiểm phải được Đại hội nhà đầu tư thông qua;
 - g) Phối hợp với Ngân hàng giám sát, bảo đảm lưu ký đầy đủ tại Ngân hàng giám sát mọi tài liệu liên quan tới bất động sản của Quỹ, đặc biệt là các tài liệu xác minh quyền sở hữu, theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 32 Thông tư 228/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27 tháng 12 năm 2012 về hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản.
- 13.4 Công ty quản lý quỹ phải ủy quyền cho Tổ chức quản lý bất động sản để bảo quản, giữ gìn, trông coi, bảo trì, sửa chữa, nâng cấp, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản. Tiêu chí lựa chọn Tổ chức quản lý bất động sản, nguyên tắc của hợp đồng quản lý bất động sản được quy định tại điều Điều 41 Điều lệ quỹ. Tổ chức quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được Đại hội nhà đầu tư thông qua.

Điều 14. Hoạt động giao dịch tài sản của Quỹ

14.1 Giao dịch bất động sản của Quỹ:

Trừ giao dịch theo quy định tại Khoản 14.2 Điều này, Công ty quản lý quỹ phải bảo đảm:

- a) Giá mua bất động sản không được vượt quá một trăm mười phần trăm (110%) và giá bán bất động sản không được thấp hơn chín mươi phần trăm (90%) so với giá tham chiếu do Tổ chức định giá xác định trong thời hạn sáu (06) tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Trường hợp cần thiết, Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ có quyền yêu cầu Công ty quản lý quỹ, Tổ chức định giá xác định lại giá tham chiếu trước khi thực hiện giao dịch.

Trường hợp bất động sản được định giá bởi nhiều Tổ chức định giá, giá tham chiếu được xác định bằng giá trị bình quân các mức giá xác định bởi các tổ chức này.

- b) Công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến Đại hội nhà đầu tư trong trường hợp:
 - Giá mua dự kiến cao hơn, hoặc giá bán dự kiến thấp hơn các mức quy định tại Điểm a) Khoản này; hoặc
 - Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc
 - Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ quỹ.
- c) Công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến Ban đại diện quỹ trước khi thực hiện đối với:
 - Giao dịch có giá trị đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt từ mười phần trăm (10%) tới hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch.

14.2 Giao dịch bất động sản với người có quyền lợi liên quan

14.2.1 Người có quyền lợi liên quan bao gồm:

- a) Nhân viên Công ty quản lý quỹ; thành viên ban điều hành, hội đồng quản trị hoặc hội đồng thành viên hoặc chủ tịch Công ty quản lý quỹ; cổ đông lớn hoặc thành viên góp vốn trên năm phần trăm (5%) vốn điều lệ của Công ty quản lý quỹ; người đại diện ủy quyền của các đối tượng này; Công ty quản lý quỹ; Ngân hàng giám sát; nhà đầu tư lớn của quỹ, người đại diện ủy quyền của nhà đầu tư lớn (nếu có); thành viên Ban đại diện quỹ;
 - b) Người có quyền lợi liên quan tới các tổ chức, cá nhân quy định tại Điểm a) nêu trên;
 - c) Quỹ đầu tư bất động sản, bao gồm cả các công ty đầu tư chứng khoán bất động sản quản lý bởi cùng Công ty quản lý quỹ;
 - d) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ quỹ.
- 14.2.2 Điều kiện để thực hiện giao dịch bất động sản với người có quyền lợi liên quan:
- Công ty quản lý quỹ được thực hiện các giao dịch bất động sản giữa Quỹ với người có quyền lợi liên quan, khi đáp ứng các điều kiện sau:
- a) Giá giao dịch đáp ứng quy định tại Khoản 14.1 Điều này;
 - b) Trường hợp giá trị giao dịch đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch thì phải được của Đại hội nhà đầu tư thông qua. Trong trường hợp này, nhà đầu tư liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;
 - c) Bất động sản phải được định giá bởi hai tổ chức định giá, trong đó một tổ chức do Đại hội nhà đầu tư lựa chọn và một tổ chức định giá do Ngân hàng giám sát chỉ định. Chi phí định giá được hạch toán vào quỹ;
 - d) Tổ chức định giá và tổ chức tư vấn luật xác nhận các điều khoản của hợp đồng giao dịch dự kiến là phù hợp với thực tế thị trường và giao dịch là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.
- 14.3 Sau khi hoàn tất các giao dịch theo quy định tại Điểm b) và c) Khoản 14.1 và Khoản 14.2 Điều này, thông tin chi tiết về giao dịch phải được cung cấp cho tất cả các nhà đầu tư qua website của Công ty quản lý quỹ và/hoặc gửi thư (có thể là thư điện tử) tới từng nhà đầu tư. Thông tin về giao dịch bao gồm:
- a) Thông tin đầy đủ về đối tác giao dịch và mối quan hệ giữa đối tác giao dịch với Quỹ;
 - b) Thông tin đầy đủ về bất động sản giao dịch, bao gồm loại bất động sản; vị trí bất động sản; thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; quy mô, diện tích của bất động sản; đặc điểm, tính chất, hiệu quả kinh tế sử dụng/khai thác (tỷ suất sử dụng/công suất phòng...), chất lượng của bất động sản; thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); giá giao dịch bất động sản; quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan và các thông tin khác;
 - c) Chứng thư thẩm định giá bất động sản giao dịch bao gồm các thông tin liên quan tới bất động sản được định giá; vị trí, quy mô của bất động sản; tính chất và thực trạng của bất

động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản; các hạn chế của bất động sản; các phương pháp định giá bất động sản; thời điểm định giá bất động sản; giá của bất động sản và các nội dung khác liên quan;

- d) Thông tin về lợi tức thu được từ khai thác bất động sản trước khi thực hiện giao dịch (kèm theo tài liệu chứng minh), lợi tức dự kiến;
 - e) Các thông tin khác có liên quan.
- 14.4 Trong mọi giao dịch bất động sản, Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chủ động và kịp thời thông báo, cung cấp đầy đủ tài liệu và thông tin cần thiết về các giao dịch (trước khi thực hiện và sau khi hoàn tất giao dịch) cho Ngân hàng giám sát, Ban đại diện quỹ trong thời hạn đủ để ngân hàng, Ban đại diện quỹ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát các giao dịch của quỹ theo quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ và các điều khoản của Hợp đồng giám sát.

CHƯƠNG III: NHÀ ĐẦU TƯ, SỔ ĐĂNG KÝ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ GIAO DỊCH CHỨNG CHỈ QUỸ

Điều 15. Nhà đầu tư

- 15.1 Nhà đầu tư có thể là pháp nhân hay cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu ít nhất là 10 Chứng chỉ quỹ trở lên trong mức tổng vốn dự kiến phát hành. Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc có bốn phần gì khác với Quỹ ngoài trách nhiệm trong phạm vi số Chứng chỉ quỹ mà họ sở hữu.
- 15.2 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.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư

- 16.1. Nhà đầu tư có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a) Quyền được đối xử công bằng. Mỗi Chứng chỉ quỹ đều tạo cho người sở hữu quyền, nghĩa vụ, lợi ích ngang nhau;
 - b) Quyền tự do chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ, trừ trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và tại Điều lệ quỹ;
 - c) Quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường về hoạt động của Quỹ;
 - d) 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;
 - e) Nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua Chứng chỉ quỹ trong thời hạn quy định tại Điều lệ quỹ, Bản cáo bạch và chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của quỹ trong phạm vi số tiền đã thanh toán khi mua Chứng chỉ quỹ;
 - f) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- 16.2. Nhà đầu tư, hoặc nhóm nhà đầu tư sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng số Chứng chỉ

quỹ đang lưu hành trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ quỹ có các quyền sau đây:

- a) Đề cử người vào Ban đại diện quỹ;
 - b) Xem xét và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết của Ban đại diện quỹ, báo cáo tài chính năm và các báo cáo của Ngân hàng giám sát liên quan đến hoạt động của quỹ;
 - c) Yêu cầu Công ty quản lý quỹ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư bất thường trong các trường hợp sau:
 - Có căn cứ xác thực về việc Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát vi phạm quyền của nhà đầu tư, hoặc nghĩa vụ của Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc ra quyết định vượt quá thẩm quyền quy định tại Điều lệ quỹ, Hợp đồng giám sát hoặc được giao bởi Đại hội nhà đầu tư, gây tổn thất cho tài sản của quỹ;
 - Ban đại diện quỹ đã hết nhiệm kỳ trên sáu (06) tháng mà chưa được bầu thay thế;
 - Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ quỹ;
 - d) Yêu cầu Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát giải trình các vấn đề bất thường liên quan đến tài sản và hoạt động quản lý, giao dịch tài sản của quỹ. Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát phải có công văn trả lời nhà đầu tư trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản;
 - e) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội nhà đầu tư. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty quản lý quỹ chậm nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc, trừ trường hợp Điều lệ quỹ có quy định thời hạn khác;
- 16.3. Yêu cầu, kiến nghị của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư theo quy định tại Khoản 16.2 Điều này phải được lập bằng văn bản và phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, số giấy chứng minh nhân dân, hộ chiếu còn hiệu lực hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với nhà đầu tư là cá nhân; tên, địa chỉ trụ sở chính, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với nhà đầu tư là tổ chức; số lượng Chứng chỉ quỹ nắm giữ và thời điểm nắm giữ của từng nhà đầu tư, tổng số Chứng chỉ quỹ của cả nhóm nhà đầu tư và tỷ lệ sở hữu trong tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành của quỹ; nội dung yêu cầu, kiến nghị; căn cứ và lý do. Trường hợp triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường theo quy định tại Điểm c) Khoản 16.2 Điều này, phải kèm theo các tài liệu xác minh lý do việc triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường; hoặc các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền theo quy định tại Điều lệ quỹ và Hợp đồng giám sát.

Điều 17. Sổ đăng ký nhà đầu tư

- 17.1 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. Sổ đăng ký nhà đầu tư phải có các nội dung sau:
- a) Tên, địa chỉ trụ sở chính của Công ty quản lý quỹ; tên, địa chỉ trụ sở chính của Ngân hàng giám sát; tên đầy đủ của Quỹ;
 - b) Tổng số Chứng chỉ quỹ được quyền chào bán; tổng số Chứng chỉ quỹ đã bán và giá trị

vốn huy động;

- c) Danh sách nhà đầu tư và các thông tin bao gồm: họ tên nhà đầu tư, số chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu còn hiệu lực, địa chỉ liên lạc (đối với cá nhân), tên đầy đủ, tên viết tắt, số đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính (đối với tổ chức); loại nhà đầu tư; số tài khoản lưu ký chứng khoán nếu có; số lượng Chứng chỉ quỹ sở hữu, tỷ lệ sở hữu; ngày mua;
 - d) Ngày lập sổ đăng ký nhà đầu tư.
- 17.2 Sổ đăng ký nhà đầu tư được lưu trữ tại trụ sở Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc nơi khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho UBCKNN và tất cả các nhà đầu tư biết.
- 17.3 Công ty quản lý quỹ thực hiện việc đăng ký, lưu ký Chứng chỉ quỹ theo quy định của Bộ tài chính về đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán.

Điều 18. Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ

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

Điều 19. Thừa kế Chứng chỉ quỹ

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

Điều 20. Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ

Lỗ năm trước sẽ được xử lý trong năm kế tiếp khi năm kế tiếp đó Quỹ kinh doanh có lãi.

CHƯƠNG IV: ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 21. Đại hội nhà đầu tư

- 21.1 Đại hội nhà đầu tư do Công ty quản lý quỹ triệu tập và quyết định những nội dung sau:
- a) Sửa đổi, bổ sung Điều lệ quỹ, Hợp đồng giám sát;
 - b) Thay đổi chính sách, mục tiêu đầu tư của quỹ; quyết định tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại quỹ; thay đổi phương án phân phối lợi tức; tăng mức phí trả cho Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát; thay thế Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát;
 - c) Sáp nhập, hợp nhất quỹ; giải thể quỹ; tăng Vốn điều lệ của Quỹ; kéo dài thời hạn hoạt động của Quỹ;

- d) Quyết định các hợp đồng, giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:
- Giá mua bất động sản vượt quá một trăm mười phần trăm (110%) và giá bán bất động sản thấp hơn chín mươi (90%) so với giá tham chiếu do tổ chức thẩm định giá xác định trong thời hạn sáu (06) tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch;
 - Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch;
 - Đối với đối tượng tại Khoản 14.2 Điều 14 của Điều lệ quỹ: giá trị giao dịch đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch. Trong trường hợp này, nhà đầu tư liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;
- e) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch và thành viên Ban đại diện quỹ; quyết định mức thù lao và chi phí hoạt động của Ban đại diện quỹ; thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán được chấp thuận để kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của quỹ, tổ chức định giá độc lập (nếu có), tổ chức quản lý bất động sản (nếu có); thông qua các báo cáo về tình hình tài chính, tài sản và hoạt động hàng năm của quỹ;
- f) Xem xét và xử lý vi phạm của Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát và Ban đại diện quỹ gây tổn thất cho Quỹ;
- g) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật về chứng khoán và tại Điều lệ quỹ.
- 21.2 Chương trình và nội dung họp Đại hội nhà đầu tư được Công ty quản lý quỹ xây dựng theo quy định pháp luật về doanh nghiệp. Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày có báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận.
- 21.3 Trường hợp dự kiến không tổ chức Đại hội nhà đầu tư lần thứ nhất, khi nộp hồ sơ đăng ký chào bán Chứng chỉ quỹ Công ty quản lý quỹ phải bổ sung văn bản kèm theo tài liệu về các nội dung cần lấy ý kiến nhà đầu tư.

Điều 22. Đại hội nhà đầu tư bất thường

- 22.1 Công ty quản lý quỹ triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
- a) Công ty quản lý quỹ, hoặc Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện quỹ xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của Quỹ;
 - b) Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư đại diện cho ít nhất mười phần trăm (10%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành trong vòng ít nhất sáu (06) tháng liên tục tính tới thời điểm triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường, hoặc một tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ quỹ;
- 22.2 Việc tổ chức Đại hội nhà đầu tư bất thường theo quy định tại Khoản 22.1 Điều này phải

được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có thông báo cuộc họp Đại hội nhà đầu tư bất thường, Công ty quản lý quỹ phải công khai về việc triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường. Chậm nhất mười lăm (15) ngày trước khi diễn ra Đại hội nhà đầu tư bất thường, Công ty quản lý quỹ phải thông báo cho nhà đầu tư về việc triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư bất thường, trong đó nêu rõ lý do và mục tiêu của việc triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư.

Điều 23. Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư

- 23.1 Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xây dựng và công bố trên trang thông tin điện tử (website) của công ty quy trình nội bộ về điều kiện, trình tự, thủ tục triệu tập, thể thức tiến hành họp và thông qua quyết định tại Đại hội nhà đầu tư theo quy định pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ quỹ, gồm các nội dung chính sau:
- a) Thông báo được công bố trên trang thông tin điện tử (website) của công ty quy trình nội bộ về điều kiện, trình tự, thủ tục triệu tập, thể thức tiến hành họp và thông qua quyết định tại Đại hội nhà đầu tư theo quy định;
 - b) Phương thức bỏ phiếu; trình tự, thủ tục kiểm phiếu; thông báo kết quả bỏ phiếu;
 - c) Lập và thông qua biên bản Đại hội nhà đầu tư; thông báo nghị quyết Đại hội nhà đầu tư ra công chúng; trình tự, thủ tục phản đối nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư.
- 23.2 Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số Chứng chỉ quỹ đang lưu hành. Hình thức tham gia có thể là trực tiếp, hoặc ủy quyền tham gia, hoặc tham dự họp trực tuyến thông qua các phương tiện truyền tin nghe, nhìn như: điện thoại, hội nghị truyền hình, internet...
- 23.3 Quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp chấp thuận.
- 23.4 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 23.2 Điều này, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, Đại hội nhà đầu tư được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư tham dự.
- 23.5 Trừ trường hợp lấy ý kiến về các vấn đề quy định tại điểm b), c), d) Khoản 21.1 Điều 21 của Điều lệ quỹ này, Công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, thay vì tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thực hiện theo quy định sau đây:
- a) Công ty quản lý quỹ chuẩn bị thông báo, phiếu lấy ý kiến, các tài liệu giải trình (nếu có) và gửi đến tất cả các nhà đầu tư. Công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu cho nhà đầu tư như trường hợp mời họp Đại hội nhà đầu tư.
 - b) Nhà đầu tư có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty quản lý quỹ theo hình thức gửi thư. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của nhà đầu tư là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư là tổ chức.

Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty quản lý quỹ sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

- c) Công ty quản lý quỹ tổ chức việc kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu. Ngân hàng giám sát có quyền tham gia chứng kiến việc kiểm phiếu.
 - d) Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, quyết định đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến được lưu giữ tại trụ sở chính của Quỹ;
 - e) Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư.
- 23.6 Trường hợp lấy ý kiến Đại hội nhà đầu tư dưới hình thức văn bản, thì quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua khi được số nhà đầu tư đại diện ít nhất bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.
- 23.7 Công ty quản lý quỹ và Ban đại diện quỹ có trách nhiệm xem xét, bảo đảm các nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư là phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ quỹ. Trong trường hợp quyết định của Đại hội nhà đầu tư là không phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ quỹ, thì phải tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư để lấy ý kiến lại hoặc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản.
- 23.8 Trong thời hạn bảy (07) ngày, sau khi kết thúc Đại hội nhà đầu tư, hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản theo quy định tại Khoản 23.5 Điều này, Công ty quản lý quỹ phải gửi biên bản và nghị quyết Đại hội nhà đầu tư cho Ngân hàng giám sát, cung cấp cho nhà đầu tư và công bố thông tin theo quy định pháp luật.

CHƯƠNG V: BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

Điều 24. Ban đại diện quỹ

- 24.1 Ban đại diện quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Ban đại diện quỹ có từ ba (03) đến mười một (11) thành viên, trong đó tối thiểu hai phần ba (2/3) số thành viên của Ban đại diện quỹ là thành viên độc lập không phải là người có liên quan tới Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này.
- 24.2 Quyết định của Ban đại diện quỹ được thông qua bằng biểu quyết tại các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Điều lệ quỹ. Mỗi thành viên Ban đại diện quỹ có một phiếu biểu quyết.

Điều 25. Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện quỹ

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

Điều 26. Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện quỹ

- 26.1 Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư;

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

Điều 27. Chủ tịch Ban đại diện quỹ

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

Điều 28. Thủ tục điều hành của Ban đại diện quỹ

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

Điều 29. Đình chỉ và bãi miễn thành viên Ban đại diện quỹ

- 29.1 Thành viên Ban đại diện quỹ sẽ bị Đại hội nhà đầu tư miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
- a) Bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định khởi tố hoặc truy tố;
 - b) Bị toà án tuyên bố mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
 - c) Thuộc vào các trường hợp không được đảm nhiệm chức danh thành viên Ban đại diện quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan;
 - d) Nghỉ hưu theo quy định của pháp luật lao động;
 - e) Chết hoặc mất tích theo phán quyết, quyết định của toà án, cơ quan có thẩm quyền;
 - f) Có văn bản thông báo thành viên Ban đại diện quỹ chấm dứt tư cách đại diện theo uỷ quyền của nhà đầu tư tổ chức;
 - g) Tiết lộ các thông tin bảo mật làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ hoặc của một bên thứ ba có thoả thuận bảo mật với Quỹ;
 - h) Không tham dự các cuộc họp của Ban đại diện quỹ ba (03) lần liên tiếp mà không có lý do hợp lệ;
 - i) Vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ quỹ khi thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao;
- 29.2 Thành viên Ban đại diện quỹ muốn từ chức phải có đơn xin từ chức gửi Ban đại diện quỹ. Ban đại diện quỹ có trách nhiệm trình đơn xin từ chức đó để Đại hội nhà đầu tư xem xét, quyết định. Việc từ chức của thành viên Ban đại diện quỹ chỉ có hiệu lực kể từ ngày có quyết định của Đại hội nhà đầu tư, tuy nhiên thành viên Ban đại diện quỹ không được hưởng thù lao khi không thực hiện nhiệm vụ.

Điều 30. Cuộc họp Ban đại diện quỹ

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

CHƯƠNG VI: CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Điều 31. Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty quản lý quỹ

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

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

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của Công ty quản lý quỹ

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

Điều 33. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Công ty quản lý quỹ

- 33.1 Công ty quản lý quỹ chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình đối với quỹ trong các trường hợp sau:
 - a) Tự nguyện chấm dứt quyền, nghĩa vụ của mình đối với quỹ theo các quy định của Điều lệ quỹ;
 - b) Theo yêu cầu của Đại hội nhà đầu tư;
 - c) Công ty quản lý quỹ bị thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động theo quy định tại của pháp luật về chứng khoán;
 - d) Công ty quản lý quỹ hợp nhất, sáp nhập với một công ty quản lý quỹ khác;

- e) Quỹ hết thời gian hoạt động;
 - f) Các trường hợp khác.
- 33.2 Ngoài trừ trường hợp tại điểm e), các trường hợp khác theo quy định tại Khoản 33.1 Điều này, quyền và nghĩa vụ đối với quỹ của Công ty quản lý quỹ được chuyển giao cho một công ty quản lý quỹ khác phải theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Hạn chế hoạt động của Công ty quản lý quỹ

- 34.1 Công ty quản lý quỹ không được là người có liên quan của Ngân hàng giám sát của Quỹ mà công ty đang quản lý. Thành viên hội đồng thành viên, nhân viên bộ phận kiểm toán nội bộ, ban kiểm soát (nếu có), ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý quỹ không được làm việc ở các bộ phận cung cấp dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị Quỹ tại Ngân hàng giám sát và ngược lại.
- 34.2 Thành viên Hội đồng thành viên, ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý quỹ không được phép yêu cầu, đòi hỏi hoặc tiếp nhận, dưới danh nghĩa cá nhân hoặc danh nghĩa công ty, bất kỳ khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào, ngoài các loại phí và mức phí đã được quy định rõ tại Điều lệ quỹ.
- 34.3 Người có liên quan của Công ty quản lý quỹ được giao dịch Chứng chỉ quỹ. Trừ trường hợp là giao dịch trong đợt chào mua công khai hoặc trong đợt chào bán, phát hành ra công chúng, các giao dịch này được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán.
- 34.4 Mọi giao dịch chứng khoán thành viên ban điều hành nhân viên của Công ty quản lý quỹ phải báo cáo lên bộ phận kiểm soát nội bộ trước và ngay sau khi giao dịch diễn ra. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải bao gồm thông tin về loại (mã) chứng khoán, số lượng, giá giao dịch, tổng giá trị giao dịch, thời gian thực hiện, phương thức thực hiện, số tài khoản giao dịch, công ty chứng khoán nơi mở tài khoản giao dịch. Báo cáo về giao dịch cá nhân phải được lưu trữ và quản lý tập trung tại bộ phận kiểm soát nội bộ và cung cấp cho UBCKNN khi có yêu cầu.
- 34.5 Trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ, Công ty quản lý quỹ bảo đảm:
- a) Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào Quỹ, công ty đầu tư chứng khoán khác do mình quản lý;
 - b) Không được sử dụng tài sản ủy thác để đầu tư vào Quỹ hoặc ngược lại. Quy định này không áp dụng trong trường hợp khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức 100% vốn nước ngoài và đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên;
 - c) Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào chính Công ty quản lý quỹ; không đầu tư vào tổ chức là người có liên quan của Công ty quản lý quỹ; không đầu tư vào tổ chức mà thành viên hội đồng thành viên, thành viên ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý quỹ là cổ đông hoặc thành viên sở hữu trên mười phần trăm (10%) vốn điều lệ;
 - d) Không được cam kết, bảo đảm kết quả đầu tư trừ trường hợp đầu tư vào những sản phẩm có thu nhập cố định; không được giao kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các điều khoản bất lợi một cách bất hợp lý, không có lý do chính đáng.
 - e) Không được thực hiện bất cứ hoạt động nào vi phạm pháp luật.

- 34.6 Các hạn chế khác theo quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý quỹ.

CHƯƠNG VII: NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Điều 35. Tiêu chuẩn lựa chọn Ngân hàng giám sát

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.
- d) 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.
- e) Có đầy đủ năng lực, cơ sở vật chất và nhân sự để cung cấp dịch vụ giám sát, lưu ký cho Quỹ;
- f) Thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ lục 2 của Điều lệ này.

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát

36.1 Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ:

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

- c) Ngân hàng giám sát sẽ đóng vai trò là ngân hàng giám sát và lưu ký cho các tài sản của Quỹ được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ này và Hợp đồng giám sát. Ngân hàng giám sát phải tách bạch tài sản của Quỹ với tài sản của Công ty quản lý quỹ, tài sản của các quỹ khác, tài sản của khách hàng khác của Ngân hàng giám sát và tài sản của chính Ngân hàng giám sát. Ngân hàng giám sát phải giám sát việc tính toán NAV của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ và đảm bảo NAV được tính toán chính xác.
 - d) Ngân hàng giám sát phải chịu trách nhiệm cho những thiệt hại gây ra cho Quỹ trong trường hợp Ngân hàng giám sát không tuân thủ pháp luật, Điều lệ này và Hợp đồng giám sát.
 - e) Ngân hàng giám sát phải xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ phù hợp với chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý quỹ hoặc có thể từ chối các chỉ thị đó nếu có cơ sở tin rằng những chỉ thị này là không hợp pháp hoặc không phù hợp với Điều lệ này. Việc từ chối cùng với lý do phải được gửi bằng văn bản tới Công ty quản lý quỹ và bản sao của việc từ chối này phải được gửi đến UBCKNN.
 - f) Ngân hàng giám sát thanh toán tiền cho nhà đầu tư khi Quỹ phân phối thu nhập, hoặc khi Quỹ thanh lý, giải thể và các trường hợp khác theo chỉ thị của Công ty quản lý quỹ phù hợp với pháp luật và Điều lệ này.
 - g) Thực hiện đối chiếu thường xuyên tài sản của Quỹ với Công ty quản lý quỹ.
 - h) Các nghĩa vụ khác quy định tại Khoản 2, Điều 33, Thông tư 228/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2012 về hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản.
- 36.2 Ngân hàng Giám sát có quyền:
- a) Được quyền xem xét lại năng lực và các quy trình của Công ty quản lý quỹ trong quá trình quản lý quỹ và yêu cầu Công ty quản lý quỹ chỉnh sửa nếu cần thiết.
 - b) Được quyền tham dự Đại hội nhà đầu tư nhưng không được quyền biểu quyết.
 - c) Được quyền nhận phí cung cấp dịch vụ giám sát và lưu ký phù hợp với Hợp đồng giám sát được ký kết giữa Công ty quản lý quỹ thay mặt cho Quỹ và Ngân hàng giám sát, Điều lệ này và pháp luật.

Điều 37. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát

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

37. 3. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát được chuyển giao cho một ngân hàng giám sát khác phải theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VIII: TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP

Điều 38. Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) Có tối thiểu ba (03) nhân viên có thể thẩm định viên về giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng; hoặc có chứng chỉ định giá bất động sản. Các nhân viên này có tối thiểu năm (05) năm kinh nghiệm trong hoạt động định giá giá trị bất động sản;
- d) 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.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập

39.1 Quyền của tổ chức định giá độc lập:

- a) Yêu cầu Công ty quản lý quỹ cung cấp đầy đủ thông tin để việc định giá đạt được kết quả chính xác nhất.
- b) Thu phí theo quy định.

39.2 Nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập:

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

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

bản của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

- d) Chỉ được cung cấp dịch vụ định giá bất động sản cho cùng Quỹ tối đa trong hai (02) năm liên tục;
- e) Tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của pháp luật về thẩm định giá.

Điều 40. Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập

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

- a) Mỗi hạng mục bất động sản của quỹ phải được định giá định kỳ tối thiểu một lần trong một năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của Ban đại diện quỹ, Đại hội nhà đầu tư. Định kỳ ba (03) năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của quỹ phải được định giá lại, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Mọi hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản của quỹ chỉ được thực hiện bởi tổ chức định giá đã được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt;
- b) Ngoài việc định giá theo quy định tại Điểm a) của Khoản này, các bất động sản của Quỹ còn phải được định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi quỹ phát hành thêm Chứng chỉ quỹ để tăng vốn. Việc định giá lại bất động sản quy định tại Khoản này có thể không cần thực hiện trong trường hợp thời điểm giao dịch không vượt quá sáu (06) tháng, kể từ thời điểm định giá gần nhất;
- c) Tổ chức định giá chỉ xác định mức giá tại một địa điểm và thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá, phù hợp mục đích sử dụng nhất định được nêu trong chứng thư thẩm định giá;
- d) Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với sổ tay định giá đã được phê duyệt bởi Đại hội nhà đầu tư và Ban đại diện quỹ, phù hợp với thông lệ và các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Quy trình và phương pháp định giá bất động sản trong danh mục của Quỹ theo các nội dung do pháp luật quy định;
- e) Thông tin, dữ liệu sử dụng trong hoạt động định giá phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời và được điều chỉnh một cách khoa học và hợp lý. Việc điều chỉnh dữ liệu, thông tin phải được giải thích chi tiết, cụ thể;
- f) Mỗi bất động sản chỉ được định giá bởi cùng một tổ chức định giá tối đa là hai lần liên tục;
- g) Định kỳ hàng năm, tổ chức định giá có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về hoạt động định giá các hạng mục bất động sản đã thực hiện trong năm và gửi Ban đại diện quỹ, công ty quản lý quỹ để tổng hợp trình Đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo hoạt động định giá bao gồm các nội dung theo quy định của pháp luật.
- h) Chuyên viên định giá của tổ chức định giá được giao trực tiếp thực hiện định giá bất động sản, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá phải phù hợp với các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và bao

gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.

- i) Báo cáo kết quả định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của chuyên viên định giá trực tiếp thực hiện việc định giá và Tổng giám đốc hoặc giám đốc của tổ chức định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của tổ chức định giá. Báo cáo định giá phải có nội dung rõ ràng, không gây hiểu nhầm, thông tin trong báo cáo phải đầy đủ và chính xác.
- j) Tổ chức định giá phải thông báo kết quả định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho Công ty quản lý quỹ.
- k) Chứng thư thẩm định giá phải rõ ràng, chính xác và đầy đủ, không gây hiểu lầm để nhà đầu tư có thể đưa ra các quyết định đầu tư. Chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị đối với tài sản định giá tại thời điểm định giá; có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với tổ chức định giá về kết quả định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- l) Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức định giá, chuyên viên định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công ty quản lý quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch.
- m) Tối thiểu hai năm một lần, Công ty quản lý quỹ phải trình đại hội nhà đầu tư thay đổi tổ chức thẩm định giá.

CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 41. Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản

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

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

- a) Tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản,
- b) 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
- c) Không phải là người có liên quan của Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát;
- d) 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.

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

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

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản

42.1 Quyền của tổ chức quản lý bất động sản

- a) Nhận phí quản lý bất động sản như quy định tại Điều 62 của Điều lệ này;

- b) Thực hiện các hoạt động giám sát, quản lý kinh doanh khai thác và sử dụng bất động sản
- c) Tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện quỹ, Công ty quản lý quỹ chấp thuận.

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

Tổ chức quản lý bất động sản cho quỹ phải tuân thủ các nghĩa vụ sau:

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

Điều 43. Hoạt động của Tổ chức quản lý bất động sản

Sau khi được lựa chọn và ký hợp đồng cung cấp dịch vụ, Tổ chức quản lý bất động sản tuân thủ các quy định nêu tại hợp đồng quản lý bất động sản và các quy định khác của pháp luật.

Điều 44. Các quy định khác về Tổ chức quản lý bất động sản

Các quy định đối với Tổ chức quản lý bất động sản có thể được thay đổi, bổ sung và sẽ được cụ thể hóa trong hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

CHƯƠNG X: KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO**Điều 45. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi 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) công ty kiểm toán để kiểm toán cho Quỹ.

Điều 46. Năm tài chính

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

Điều 47. Chế độ kế toán

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

Điều 48. Báo cáo tài chính

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

Điều 49. Báo cáo khác

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

CHƯƠNG XI: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**Điều 50. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ**

- 50.1 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.
- 50.2 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.

Điều 51. Phương pháp, quy trình xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ

- 51.1 Phương pháp xác định NAV của Quỹ và NAV trên một chứng chỉ quỹ sẽ được ghi rõ trong sổ tay định giá và sẽ tuân thủ pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất. Sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xác nhận và Ban đại diện quỹ phê chuẩn. Những thay đổi trong sổ tay định giá phải được Ngân hàng giám sát xem xét trước khi đệ trình cho Ban đại diện quỹ phê duyệt.
- 51.2 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.
- 51.3 Phương pháp xác định NAV của Quỹ được xây dựng dựa trên sổ tay định giá với chi tiết như sau:

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

STT	Loại tài sản	Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường
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,	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.

	trái phiếu (có thời gian đáo hạn còn lại dưới ba tháng) và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu	
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 (Reuters/Bloomberg/VNBF...) để tham khảo.*
- *Tại phần này, ngày được hiểu là ngày theo lịch.*

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

b1) Giá trị cam kết (global exposure) là giá trị quy đổi ra tiền mà Quỹ là bên có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng. Giá trị cam kết được xác định trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản cơ sở, rủi ro thanh toán, biến động thị trường và thời gian cần thiết để thanh lý vị thế.

b2) Khi tính giá trị cam kết, Công ty quản lý quỹ được áp dụng:

- Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh (trái chiều) đối với cùng một chứng khoán cơ sở, ví dụ vị thế mua quyền chọn mua chứng khoán XYZ làm giảm bớt (bù trừ) giá trị cam kết từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;
- Nguyên tắc bù trừ ròng vị thế phái sinh và vị thế giao ngay của cùng một chứng khoán, ví dụ vị thế mua (nắm giữ) chứng khoán XYZ bù trừ (làm giảm bớt) giá trị cam kết phát sinh từ vị thế bán quyền chọn mua chứng khoán XYZ;
- Các nguyên tắc khác theo thông lệ quốc tế, bảo đảm quản trị được rủi ro.

STT	Loại tài sản	Giá trị cam kết
-----	--------------	-----------------

1	Quyền chọn cổ phiếu (mua quyền chọn bán, bán quyền chọn bán, bán quyền chọn mua)	Giá trị thị trường của vị thế quyền chọn 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 trường hiện tại của trái phiếu × hệ số delta
3	Hợp đồng tương lai chỉ số	Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị tính trên một điểm chỉ số × mức chỉ số hiện tại
4	Hợp đồng tương lai trái phiếu	Giá trị thị trường của vị thế tương lai = số hợp đồng × giá trị của hợp đồng tính theo mệnh giá (notional) × giá trị thị trường của trái phiếu rẻ nhất có thể chuyển giao
5	Các hợp đồng khác	Theo mô hình do Công ty quản lý quỹ lựa chọn, thống nhất cùng Ngân hàng giám sát, và được Ban đại diện quỹ chấp thuận

C. Các phương pháp định giá bất động sản

c1) 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.

c2) 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.

c3) 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.

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 trường hợp đơn giản, hệ số delta có thể coi bằng 1. Trong các trường hợp quyền chọn phức tạp, hệ số delta do Công ty quản lý quỹ xác định sau khi đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

³ 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).

c4) Phương pháp thẳng 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 thẳng 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.

C5) Các phương pháp khác phù hợp với bất động sản cụ thể được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

CHƯƠNG XII: PHÁT HÀNH THÊM CHỨNG CHỈ QUỸ, TĂNG GIẢM VỐN ĐIỀU LỆ

Điều 52. Phát hành thêm Chứng chỉ quỹ

- 52.1 Quỹ có thể tăng vốn bằng cách gọi thêm vốn từ nhà đầu tư thông qua phát hành quyền mua Chứng chỉ quỹ. Quyền mua Chứng chỉ quỹ được phép chuyển nhượng. Trường hợp nhà đầu tư hiện hữu không thực hiện quyền mua Chứng chỉ quỹ, công ty quản lý quỹ được chào bán phần Chứng chỉ quỹ còn dư cho các nhà đầu tư khác.
- Quỹ cũng có thể tăng vốn bằng cách phát hành Chứng chỉ quỹ để tăng vốn cho nhà đầu tư góp vốn bằng bất động sản.
- 52.2 Việc chào bán, phát hành Chứng chỉ quỹ để tăng vốn phải tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.
- 52.3 Phương án phát hành thêm Chứng chỉ quỹ phương án phát hành thêm cổ phiếu cụ thể của mỗi đợt phát hành sẽ do Đại hội nhà đầu tư quyết định.

Điều 53. Phân chia lợi nhuận của Quỹ

- 53.1 Quỹ dành tối thiểu chín mươi phần trăm (90%) lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia lợi nhuận do Đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.
- 53.2 Lợi tức quỹ có thể dưới hình thức thanh toán bằng tiền, Chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, Công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định của pháp luật.
- 53.3 Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:
- a) Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);
 - b) Sau khi chi trả, Quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng;
 - c) Mức chi trả lợi tức do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của Quỹ;

- d) Trường hợp phân phối lợi tức bằng chứng chỉ quỹ, Quỹ phải có đủ nguồn vốn đối ứng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán hoặc soát xét.

CHƯƠNG XIII: HỢP NHẤT, SÁP NHẬP QUỸ

Điều 54. Các điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác

- 54.1 Quỹ được hợp nhất, sáp nhập với một quỹ đầu tư bất động sản khác theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư. Tối thiểu (30) ngày trước ngày họp Đại hội nhà đầu tư, Công ty quản lý quỹ phải cung cấp cho nhà đầu tư các tài liệu liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập bao gồm:
- a) Phương án hợp nhất, sáp nhập kèm theo báo cáo phân tích việc hợp nhất, sáp nhập với các nội dung theo quy định của pháp luật;
 - b) Dự thảo hợp đồng hợp nhất, sáp nhập với nội dung theo quy định của pháp luật;
 - c) Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý của tất cả các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập tới quý gần nhất;
 - d) Dự thảo điều lệ quỹ, bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt của quỹ hợp nhất; điều lệ quỹ nhận sáp nhập, bản cáo bạch và bản cáo bạch tóm tắt của quỹ nhận sáp nhập.
- 54.2 Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày Đại hội nhà đầu tư thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập, công ty quản lý quỹ phải thông báo về quyết định hợp nhất, sáp nhập quỹ cho các chủ nợ. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, chủ nợ có quyền yêu cầu quỹ hoàn trả khoản vay bằng văn bản. Nếu yêu cầu bằng văn bản không được gửi về công ty quản lý quỹ trong thời hạn nêu trên, thì chủ nợ coi như không yêu cầu quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập hoàn trả khoản vay trước khi hợp nhất, sáp nhập. Nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng sẽ do quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập thực hiện.
- 54.3 Trường hợp các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập đều được quản lý bởi cùng một công ty quản lý quỹ, thì mọi chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, chi phí hành chính và các dịch vụ khác liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập quỹ, không được hạch toán vào chi phí của quỹ, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.
- 54.4 Công ty quản lý quỹ, Ban đại diện quỹ có trách nhiệm:
- a) Cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác, trung thực thông tin về quá trình hợp nhất, sáp nhập cho nhà đầu tư;
 - b) Quyền lợi, nghĩa vụ được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan theo nguyên tắc tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật;
 - c) Thanh toán các khoản nợ của quỹ cho chủ nợ theo yêu cầu của chủ nợ. Việc thanh toán phải hoàn tất chậm nhất tại ngày hợp nhất, sáp nhập;
 - d) Trước khi tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư lấy ý kiến về việc hợp nhất, sáp nhập, các bất động sản phải được đánh giá lại theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Điều 55. Trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác

Công ty quản lý quỹ, Ban đại diện quỹ phải tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập quỹ đầu tư bất động sản theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV: GIẢI THỂ VÀ THANH LÝ TÀI SẢN QUỸ

Điều 56. Các điều kiện giải thể Quỹ

56.1 Việc thanh lý, giải thể quỹ được tiến hành trong các trường hợp sau đây:

- a) Công ty quản lý quỹ bị giải thể, phá sản, hoặc bị thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động mà Ban đại diện quỹ không xác lập được Công ty quản lý quỹ thay thế trong thời hạn hai (02) tháng, kể từ ngày phát sinh sự kiện;
- b) Ngân hàng giám sát bị giải thể, phá sản, đơn phương chấm dứt Hợp đồng giám sát hoặc bị công ty quản lý quỹ chấm dứt Hợp đồng giám sát; hoặc giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán của Ngân hàng giám sát bị thu hồi mà Công ty quản lý quỹ không xác lập được Ngân hàng giám sát thay thế trong thời hạn hai (02) tháng, kể từ ngày phát sinh sự kiện;
- c) Giá trị tài sản ròng của Quỹ xuống dưới mười (10) tỷ đồng liên tục trong sáu (06) tháng;
- d) Kết thúc thời hạn hoạt động ghi trong Điều lệ quỹ, hoặc Đại hội nhà đầu tư quyết định giải thể quỹ trước khi kết thúc thời hạn hoạt động ghi trong Điều lệ quỹ;
- e) Các trường hợp khác theo quy định của Điều lệ quỹ.

56.2 Việc thanh lý và giải thể của Quỹ sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật. Công ty quản lý quỹ sẽ đóng vai trò là bên thanh lý cho Quỹ trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.

Điều 57. Thanh lý tài sản Quỹ khi giải thể

57.1 Trong quá trình giải thể quỹ, khi bán thanh lý tài sản của quỹ, Công ty quản lý quỹ phải tuân thủ quy định về giao dịch mua, bán tài sản cho Quỹ như sau:

- a) Đối với chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch tại sở giao dịch chứng khoán, các giao dịch phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tập trung của sở giao dịch chứng khoán;
- b) Đối với các tài sản không phải là bất động sản, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, hoặc trong các giao dịch thỏa thuận, công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Ban đại diện quỹ về khoảng giá dự kiến thực hiện, thời điểm giao dịch, đối tác giao dịch hoặc đối tượng không được thực hiện giao dịch, loại tài sản giao dịch trước khi thực hiện giao dịch;
- c) Đối với bất động sản, thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Điều lệ quỹ.

CHƯƠNG XV: PHÍ PHÁT HÀNH, THU NHẬP VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

Điều 58. Phí phát hành Chứng chỉ quỹ

Phí phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng là 0%.

Phí phát hành thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn sẽ do Công ty quản lý Quỹ ấn định trong từng đợt phát hành thêm chứng chỉ quỹ nhưng không vượt quá 2% giá trị lệnh mua.

Điều 59. Thu nhập của Quỹ

Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:

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

Điều 60. Phí quản lý Quỹ

- 60.1 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.
- 60.2 Phí quản lý là một phẩy năm phần trăm (1,5%) NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt, tuy nhiên sẽ không vượt quá quy định của Pháp luật.
- 60.3 Phù hợp với quy định của pháp luật, trong mọi trường hợp, phí quản lý như nêu tại Điều này sẽ tuân thủ các mức tối đa theo yêu cầu của pháp luật.

Điều 61. Phí lưu ký, giám sát và giao dịch

Phí lưu ký, giám sát 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.

- 61.1 Phí lưu ký là 0,04%/NAV/năm và thấp nhất là mười triệu (10.000.000) đồng/ tháng.
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....
- 61.2 Phí giám sát là 0,01%/NAV/năm, được trả hàng tháng và không có mức quy định tối thiểu.
- 61.3 Phí giao dịch chứng khoán là 0,03% giá trị giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và một trăm nghìn (100.000) đồng/ giao dịch đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và các tài sản khác.
- 61.4 Các loại phí nêu tại Điều này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

Điều 62. Phí trả cho Tổ chức 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.

Điều 63. Chi phí khác

- 63.1 Chi phí kiểm toán
Phí kiểm toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và đàm phán với Công ty kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.
- 63.2 Phụ cấp Ban đại diện quỹ

- a) 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 làm rõ, 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.
- b) 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 quỹ đã được thông qua tại Đại hội nhà đầu tư.

63.3 Chi phí khác:

- a) 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;
- b) Chi phí phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội nhà đầu tư ;
- c) Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và các chi phí khác được pháp luật cho phép.
- d) Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của 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.

Điều 64. Thưởng hoạt động

Ngoài phí quản lý, Công ty quản lý quỹ có thể được nhận từ Quỹ một khoản thưởng hoạt động với nguyên tắc thực hiện và phương thức xác định như sau:

64.1 Nguyên tắc thực hiện

- a) Mức thưởng được tính trên cơ sở phân lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng được tính như công thức được trình bày trong Khoản 64.2 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

64.2 Phương pháp xác định thưởng hoạt động

Thưởng hoạt động 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:

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

Chương XVI: GIẢI QUYẾT CÁC XUNG ĐỘT VỀ LỢI ÍCH

Điều 65. Kiểm soát xung đột lợi ích giữa Quỹ và các quỹ, các khách hàng đầu tư uỷ thác của Công ty quản lý quỹ và Công ty quản lý quỹ

65.1 Công ty quản lý quỹ phải:

- a) Tách biệt chiến lược đầu tư, mục tiêu đầu tư của mỗi quỹ do Công ty quản lý quỹ quản lý;
- b) Tách biệt tài sản của Công ty quản lý quỹ với tài sản của các quỹ do Công ty quản lý quỹ quản lý, tài sản của nhà đầu tư uỷ thác, tách biệt tài sản của các quỹ do Công ty quản lý quỹ quản lý.

65.2 Tất cả các giao dịch chứng khoán của thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch Công ty quản lý quỹ, thành viên Ban giám đốc, thành viên Ban kiểm soát, Kiểm soát viên, người hành nghề quản lý quỹ và nhân viên của Công ty quản lý quỹ phải được báo cáo và kiểm soát phù hợp với quy định của Điều lệ quỹ và pháp luật hiện hành;

65.3 Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, giám sát việc xung đột lợi ích trong Công ty quản lý quỹ.

Chương XVI: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ THAY ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 66. Công bố thông tin

66.1 Công ty quản lý quỹ định kỳ gửi UBCKNN các báo cáo sau:

- a) Báo cáo định kỳ hàng tuần về thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ (theo mẫu do pháp luật quy định);

- b) Báo cáo về hoạt động đầu tư của Quỹ định kỳ hàng tháng, quý, năm (theo mẫu do pháp luật quy định);
 - c) Báo cáo tổng kết về hoạt động quản lý quỹ bán niên và cả năm, bao gồm các nội dung cơ bản do pháp luật quy định, kèm theo các báo cáo kết quả định giá, định giá lại của Tổ chức định giá đã thực hiện trong năm, báo cáo kết quả hoạt động khai thác và quản lý bất động sản do Tổ chức quản lý bất động sản lập;
 - d) Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt; báo cáo tài chính quý, bán niên, báo cáo tài chính năm đã kiểm toán của Quỹ;
- 66.2 Các tài liệu quy định tại Khoản 64 Điều này phải được cung cấp miễn phí cho nhà đầu tư trên trang thông tin điện tử (website) của Công ty quản lý quỹ, hoặc gửi trực tiếp qua thư điện tử cho nhà đầu tư.
- 66.3 Nhà đầu tư có thể từ chối tiếp nhận các tài liệu quy định tại Khoản 66.2 Điều này. Trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu, Công ty quản lý quỹ phải cung cấp quy trình quản trị rủi ro, nêu rõ các hạn chế đầu tư, phương pháp phòng ngừa và quản lý rủi ro sử dụng để quản lý tài sản của quỹ đầu tư bất động sản.
- 66.4 Thời hạn nộp các báo cáo:
- a) Đối với báo cáo tháng, trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày kết thúc tháng.
 - b) Đối với báo cáo quý, trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày kết thúc quý.
 - c) Đối với báo cáo bán niên, trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày kết thúc quý II.
 - d) Đối với báo cáo năm, trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
- 66.5 Các báo cáo gửi UBCKNN phải được gửi kèm theo tệp dữ liệu điện tử.

Điều 67. Thay đổi điều lệ

- 67.1 Điều lệ này sẽ được sửa đổi và bổ sung nếu được thông qua bằng nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư phù hợp với quy định tại Điều 21, Điều 22 và Điều 23 của Điều lệ quỹ này.
- 67.2 Quy định tại Khoản 67.1 của Điều này sẽ không áp dụng cho các sửa đổi đối với:
- a) Bất cứ nội dung nào của Điều lệ này nếu việc sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh đó do sự thay đổi của quy định của pháp luật: khi các quy định của pháp luật thay đổi làm bất cứ nội dung nào trong Điều lệ này có thay đổi theo, Công ty quản lý quỹ sẽ sửa đổi nội dung có liên quan đó mà không cần phải có nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư.
 - b) Chính sửa lỗi chính tả, số thứ tự của các chương hoặc điều phát sinh từ sự thay đổi của Điều lệ đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua: Công ty quản lý quỹ sẽ sửa đổi khi những lỗi đó hoặc những thay đổi đó được phát hiện hoặc trở nên cần thiết.
- 67.3 Bất cứ sửa đổi bổ sung nào đối với Điều lệ, bao gồm cả các sửa đổi bổ sung theo quy định tại Khoản 67.2 của Điều này sẽ phải báo cáo tới UBCKNN. Công ty quản lý quỹ sẽ lưu hồ sơ tất cả các sửa đổi của Điều lệ này.

Điều 68. Đăng ký điều lệ

Công ty quản lý quỹ thực hiện việc đăng ký Điều lệ quỹ với UBCKNN.

Điều 69. Điều khoản thi hành

- 69.1 Điều lệ này có hiệu lực thi hành kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ.
- 69.2 Công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, lưu ký và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động của Quỹ có trách nhiệm tổ chức thực hiện.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG

ĐẶNG LƯU DŨNG
GIÁM ĐỐC

Đính kèm cùng Điều lệ là các phụ lục sau:

PHỤ LỤC 1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

PHỤ LỤC 2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

PHỤ LỤC 3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

PHỤ LỤC 1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ **(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)**

Công ty quản lý quỹ: Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương

- Giấy phép Thành lập và Hoạt động số: Số 40/UBCK-GP do UBCK Nhà nước cấp ngày 21/10/2008.

Công ty quản lý quỹ cam kết thực hiện các điều sau đây đối với Quỹ:

- 1) Tuyệt đối tuân thủ các quy định của pháp luật và của Điều lệ quỹ trong hoạt động quản lý quỹ;
- 2) Thực hiện nhiệm vụ quản lý quỹ một cách hiệu quả, trung thực, tận tụy và phù hợp với mục tiêu đầu tư của Quỹ ưu tiên quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư;
- 3) Đảm bảo tài sản của Quỹ luôn có một Ngân hàng giám sát vào mọi thời điểm;
- 4) Trả cho Ngân hàng giám sát các khoản phí và cho các tổ chức cung ứng dịch vụ khác theo quy định tại Điều lệ quỹ;
- 5) Định kỳ cung cấp cho Ngân hàng giám sát các thông tin sau:
 - Các báo cáo tình hình hoạt động và báo cáo tài chính của Quỹ, sổ đăng ký nhà đầu tư và số lượng Chứng chỉ quỹ;
 - Các báo cáo liên quan đến Quỹ hoặc liên quan đến tài sản, danh mục đầu tư của Quỹ;
 - Bản đánh giá Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ;
 - Các thông tin có liên quan tới hoạt động quản lý quỹ và nghĩa vụ khác.
- 6) Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao Điều lệ quỹ (và các phụ lục kèm theo), Bản cáo bạch (và các phụ lục kèm theo) cho các nhà đầu tư theo yêu cầu.
- 7) Không được đầu tư vào các chứng khoán, hoặc các tài sản mà chính Công ty quản lý quỹ hoặc những người có liên quan đến công ty quản lý quỹ có lợi ích trong đó hoặc có liên quan đến các lợi ích đó, ngoại trừ các trường hợp pháp luật cho phép.
- 8) Không sử dụng vị thế của công ty quản lý quỹ trong hoạt động quản lý quỹ để thu lợi trực tiếp hoặc gián tiếp cho chính công ty hoặc những người có liên quan hoặc làm tổn hại đến lợi ích của các nhà đầu tư.
- 9) Thực hiện việc định giá và công tác kế toán cho Quỹ một cách trung thực, chính xác và kịp thời.
- 10) Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao báo cáo hàng năm và các báo cáo khác của Quỹ cho các nhà đầu tư theo yêu cầu.
- 11) Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao báo cáo hàng năm của Ngân hàng giám sát đánh giá về hoạt động quản lý quỹ của Công ty quản lý quỹ cho các nhà đầu tư theo yêu cầu.
- 12) Đảm bảo rằng mọi thông tin đã được công ty quản lý quỹ hoặc người đại diện Công ty quản lý quỹ công bố là đầy đủ, trung thực, chính xác, không bỏ sót những sự kiện có ảnh hưởng đến quyền lợi nhà đầu tư, những sự kiện ảnh hưởng đến nội dung của thông tin được công bố, không bỏ sót những thông tin phải công bố theo yêu cầu của pháp luật và không gây

hiệu nhằm cho nhà đầu tư.

13) Cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để tổ chức kiểm toán độc lập của Quỹ có thể thực hiện nhiệm vụ kiểm toán hiệu quả và kịp thời.

14) Báo cáo kịp thời cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong trường hợp đối chiếu tài sản có/nợ của Quỹ giữa công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát không thống nhất.

15) Thực hiện nghĩa vụ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư quỹ theo quy định của pháp luật.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ QUỸ KỸ THUẬT

ĐẶNG LƯU DŨNG
GIÁM ĐỐC

PHỤ LỤC 2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT (đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)

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

- *Số chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/09/2003, thay đổi lần 10 ngày 20/05/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.*
- *Số Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán: 510/QĐ-ĐKHĐLK do UBCKNN cấp ngày 01/08/2006*

Ngân hàng giám sát cam kết:

- 1) Tuyệt đối tuân thủ các quy định của pháp luật và của Điều lệ quỹ trong hoạt động giám sát.
- 2) Đảm bảo cho Quỹ luôn luôn có một công ty quản lý quỹ tại mọi thời điểm.
- 3) Thực hiện một cách tận tụy, trung thực và thận trọng các chức năng ngân hàng giám sát đối với Quỹ.
- 4) Thực hiện lưu ký, thanh toán, bảo quản và giám sát tất cả các tài sản, chứng khoán của Quỹ thay cho các nhà đầu tư; thực hiện việc đối chiếu tài sản có/nợ của Quỹ với Công ty quản lý quỹ theo định kỳ ít nhất một tháng một lần và báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước nếu như tình trạng tài sản có/nợ là không thống nhất giữa Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát.
- 5) Tách biệt tài sản của Quỹ khỏi tài sản của Ngân hàng giám sát, tài sản của Công ty quản lý quỹ và tài sản của các Quỹ tài sản của các khách hàng khác của Ngân hàng giám sát.
- 6) Giám sát danh mục đầu tư của Quỹ, việc định giá tài sản Quỹ, việc xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, xác định giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ theo các quy định của pháp luật hiện hành và theo quy định tại Điều lệ quỹ.
- 7) Đảm bảo nghĩa vụ giám sát để Công ty quản lý quỹ không lợi dụng vị thế quản lý quỹ của mình thực hiện các hoạt động thu lợi trực tiếp hoặc gián tiếp cho Công ty quản lý quỹ hoặc những người có liên quan làm tổn hại đến lợi ích của các nhà đầu tư.
- 8) Thực hiện nghĩa vụ ghi chép và theo dõi tất cả các giao dịch, các khoản lãi, cổ tức và thu nhập được nhận hoặc được phân phối của Quỹ.
- 9) Đảm bảo Quỹ được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập hàng năm bởi một công ty kiểm toán độc lập.

**NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
VIỆT NAM - CN HÀ THÀNH**

**NGUYỄN MẠNH CƯỜNG
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**PHỤ LỤC 3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ
NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)

1. Công ty quản lý quỹ: Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ thương

- Giấy phép Thành lập và Hoạt động số: Số 40/UBCK-GP do UBCK Nhà nước cấp ngày 21/10/2008.

2. Ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/09/2003, thay đổi lần 10 ngày 20/05/2015.

- Số Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số 510/QĐ-ĐKHĐLK do UBCKNN cấp ngày 01/08/2006.

Các Bên cùng cam kết như sau:

1. Thực hiện nghĩa vụ bảo vệ lợi ích cho các nhà đầu tư.
2. Tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ quỹ trong suốt thời gian hoạt động của Quỹ.
3. Thực hiện quyền bỏ phiếu phát sinh liên quan đến việc sở hữu các cổ phiếu/vốn góp mà Quỹ đã đầu tư theo tinh thần và vì lợi ích của người đầu tư tại Đại hội đồng cổ đông của các tổ chức phát hành hoặc tại Hội đồng thành viên của doanh nghiệp mà Quỹ góp vốn.
4. Không nhận bất kỳ một bất kỳ khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào từ việc thực hiện các giao dịch tài sản của Quỹ hoặc giao dịch các tài sản khác không được quy định rõ trong Điều lệ quỹ hoặc Bản cáo bạch.

**CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ QUỸ
KỸ THƯƠNG**

**NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
VIỆT NAM – CN HÀ THÀNH**

**ĐẶNG LƯU DŨNG
GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN MẠNH CƯỜNG
PHÓ GIÁM ĐỐC**