

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy phép phát hành chứng chỉ quỹ ra công chúng có nghĩa là việc xin phép lập Quỹ và phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư đã thực hiện theo các quy định của pháp luật liên quan, không hàm ý bảo đảm về nội dung của Bản cáo bạch cũng như mục tiêu, chiến lược đầu tư của Quỹ.

## **QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)**

Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng số: 22/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20/05/2016

### **BẢN CÁO BẠCH**

**Bản cáo bạch này được phát hành bởi:**

**Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương - TechcomCapital (“TCC”)**

**Địa chỉ** : Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

**Nơi cung cấp Bản cáo bạch:**

Bản Cáo Bạch cập nhật nhất cùng các tài liệu của Quỹ (báo cáo hoạt động, báo cáo tài chính, Điều lệ Quỹ và các tài liệu cần thiết khác) được cung cấp trên trang điện tử của TCC, [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn), tại văn phòng của TCC và các Đại lý phân phối như danh sách trong phụ lục 1 của Bản Cáo Bạch.

**Phụ trách công bố thông tin:**

**Ông** : **Phí Tuấn Thành – Tổng Giám đốc**

**Địa chỉ** : Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương

Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

*Quỹ đầu tư chứng khoán được mô tả trong Bản cáo bạch này là Quỹ được thành lập theo Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Bản cáo bạch này đã được đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 04 /07/2023.*

## THÔNG BÁO QUAN TRỌNG

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

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

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

## MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH VỀ NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....	6
1. Công ty quản lý quỹ .....	6
2. Ngân hàng giám sát .....	6
II. CÁC ĐỊNH NGHĨA .....	7
III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ .....	9
1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô .....	9
2. Thị trường trái phiếu Việt Nam và cơ hội đầu tư .....	12
IV. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG .....	25
1. Các thông tin chung .....	25
Hội đồng quản trị .....	26
Ban điều hành Công ty .....	28
2. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương .....	29
V. NGÂN HÀNG GIÁM SÁT .....	29
VI. TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN .....	30
VII. DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ .....	31
VIII. CÔNG TY KIỂM TOÁN .....	32
IX. TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN .....	32
1. Ủy quyền đại lý chuyển nhượng .....	31
2. Ủy quyền dịch vụ quản trị quỹ đầu tư .....	32
X. CÁC THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT) .....	32
1. Thông tin chung về Quỹ .....	32
2. Điều lệ Quỹ tóm tắt .....	32
2.1. Các điều khoản chung .....	32
2.1.1 Nguyên tắc tổ chức hoạt động của Quỹ .....	32
2.1.2 Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ Quỹ được chào bán .....	33
2.2. Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế đầu tư .....	33
2.2.1 Mục tiêu đầu tư .....	33
2.2.2 Chiến lược đầu tư .....	33
2.2.3 Tài sản được phép đầu tư .....	33
2.2.4 Cơ cấu đầu tư .....	34
2.2.5 Các hạn chế đầu tư .....	35
2.2.6 Hoạt động vay, cho vay và giao dịch ký quỹ .....	35
2.2.7 Phương pháp lựa chọn đầu tư / Quy trình đầu tư và ban hành quyết định đầu tư .....	36
2.2.8 Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng .....	37
2.3. Đặc trưng của chứng chỉ Quỹ đầu tư .....	37
2.3.1 Nhà đầu tư .....	37
2.3.2 Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư .....	38
2.3.3 Số đăng ký sở hữu chứng chỉ Quỹ .....	38
2.3.4 Quyền biểu quyết của Nhà Đầu tư .....	38
2.3.5 Trường hợp hợp nhất, sáp nhập, thanh lý, giải thể quỹ .....	38
2.3.6 Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ .....	38
2.3.7 Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư .....	38
2.4. Thông tin về các mức giá dịch vụ mà quỹ phải trả .....	38
2.4.1. Giá dịch vụ phát hành .....	38
2.4.2. Giá dịch vụ quản lý .....	39
2.4.3. Giá dịch vụ giám sát, giá dịch vụ lưu ký .....	39
2.4.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ .....	40
2.4.5. Giá dịch vụ quản lý bất động sản .....	40
2.4.6. Chi phí hợp lệ khác: .....	40



2.4.7.	Các loại phí và lệ phí khác .....	41
2.5.	Phân phối kết quả hoạt động và chính sách thuế .....	41
2.5.1	Phương thức phân phối lợi nhuận của Quỹ .....	41
2.5.2	Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ .....	42
2.5.3	Chính sách thuế .....	42
2.6.	Đại hội nhà đầu tư .....	43
2.6.1	Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường .....	43
2.6.2	Quyền hạn và nhiệm vụ của nhà đầu tư, đại hội người đầu tư .....	43
2.6.3	Thê thức tiến hành Đại hội người đầu tư .....	44
2.6.4	Quyết định của đại hội người đầu tư .....	44
2.7.	Ban đại diện Quỹ .....	45
2.7.1	Tổ chức Ban đại diện Quỹ .....	45
2.7.2	Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ .....	46
2.7.3	Quyền hạn và nhiệm vụ của Ban đại diện Quỹ .....	46
2.7.4	Chủ tịch Ban đại diện Quỹ .....	47
2.7.5	Thủ tục điều hành của Ban đại diện Quỹ .....	47
2.7.6	Đình chỉ và bãi miễn và bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ .....	47
2.7.7	Biên bản họp Ban đại diện Quỹ .....	48
2.8.	Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Công ty Quản lý Quỹ .....	48
2.8.1	Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty Quản lý Quỹ .....	48
2.8.2	Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý Quỹ .....	48
2.8.3	Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Công ty Quản lý Quỹ .....	49
2.8.4	Hạn chế hoạt động của Công ty Quản lý Quỹ .....	49
2.9.	Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Ngân hàng giám sát .....	50
2.9.1	Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát .....	50
2.9.2	Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát .....	50
2.9.3	Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát .....	51
2.10.	Tổ chức định giá độc lập .....	51
2.10.1	Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập .....	51
2.10.2	Quyền và nghĩa vụ của tổ chức định giá độc lập .....	52
2.10.3	Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập .....	52
2.11.	Tổ chức Quản lý Bất động sản .....	53
2.11.1	Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản .....	53
2.11.2	Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản .....	54
2.12.	Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo .....	54
2.12.1	Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán .....	54
2.12.2	Chế độ kế toán .....	55
2.12.3	Báo cáo tài chính .....	55
2.12.4	Báo cáo khác .....	55
3.	Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ .....	55
3.1	Rủi ro thị trường .....	55
3.2.	Rủi ro lãi suất .....	55
3.3.	Rủi ro lạm phát .....	56
3.4.	Rủi ro thanh khoản .....	57
3.5.	Rủi ro pháp lý .....	57
3.6.	Rủi ro tín nhiệm .....	58
3.7.	Rủi ro xung đột lợi ích .....	58
3.8.	Rủi ro về chiến lược và kết quả đầu tư .....	59
3.9	Rủi ro xác định giá trị bất động sản Quỹ đầu tư .....	59
3.10	Rủi ro bất thường .....	60
XI.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CHỨNG CHỈ QUỸ LẦN ĐẦU VÀ GIAO DỊCH CÁC LẦN TIẾP THEO .....	61
1.	Căn cứ pháp lý .....	61

2.	Phương án phát hành lần đầu .....	66
3.	Giao dịch chứng chỉ quỹ các lần tiếp theo .....	65
4.	Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng .....	67
4.1.	Tần suất xác định giá trị tài sản ròng .....	67
4.2.	Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng (NAV) của đơn vị quỹ .....	67
4.3.	Công bố Giá trị tài sản ròng .....	67
5.	Niêm yết, hủy niêm yết chứng chỉ Quỹ .....	76
5.1.	Các thông tin chung về niêm yết chứng chỉ Quỹ .....	76
5.2.	Hủy niêm yết .....	76
XII.	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ .....	78
1.	Báo cáo tài chính .....	78
2.	Tình hình phát hành và mua lại chứng chỉ quỹ .....	78
3.	Phí, lệ phí và thưởng hoạt động .....	78
3.1.	Giá dịch vụ phát hành .....	78
3.2.	Giá dịch vụ quản lý .....	78
3.3.	Giá dịch vụ giám sát, giá dịch vụ lưu ký .....	79
3.4.	Giá dịch vụ quản trị Quỹ .....	79
3.5.	Giá dịch vụ quản lý bất động sản .....	80
3.6.	Chi phí hợp lệ khác: .....	80
3.7.	Thưởng hoạt động .....	80
3.8.	Các loại phí và lệ phí khác .....	81
4.	Các chỉ tiêu hoạt động .....	81
5.	Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận .....	82
XIII.	XUNG ĐỘT LỢI ÍCH .....	81
XIV.	CUNG CẤP THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ, CHẾ ĐỘ BÁO CÁO .....	83
1.	Báo cáo cho Nhà Đầu Tư .....	83
2.	Báo cáo Quỹ .....	83
3.	Báo cáo bất thường .....	83
4.	Gửi báo cáo tới Nhà Đầu Tư .....	83
5.	Báo cáo gửi tới cơ quan có thẩm quyền .....	83
XV.	THÔNG TIN LIÊN LẠC .....	83
XVI.	CAM KẾT .....	83

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

### 1. Công ty quản lý quỹ

Ông Nguyễn Xuân Minh

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Phí Tuấn Thành

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Phan Thị Thu Hằng

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Tuy vậy, thông tin trong Bản Cáo Bạch này chưa được thẩm định bởi bất kỳ bên nào khác ngoại trừ như được đề cập tại Bản Cáo Bạch này.

### 2. Ngân hàng giám sát

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Cường

Chức vụ: Phó Giám đốc

Chúng tôi, với tư cách là Ngân hàng Giám sát của QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT) sẽ chịu trách nhiệm theo các quy định trong phạm vi Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Giám Sát Quỹ được ký kết giữa chúng tôi với Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ thương, là công ty quản lý QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM và theo quy định của pháp luật. Chúng tôi tin rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng bởi TCC và các bên khác có trách nhiệm theo luật định.

## II. CÁC ĐỊNH NGHĨA

“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 Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương, được thành lập theo giấy phép số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/01/2019, đáp ứng các tiêu chuẩn như nêu tại Điều 31 Điều lệ Quỹ và có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Điều 32 của Điều lệ Quỹ.

“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 12 ngày 16/06/2020 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 Quỹ.

“Công ty kiểm toán”

là công ty kiểm toán độc lập cho quỹ được Đại Hội Nhà Đầu Tư chỉ định, thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ.



“Điều lệ quỹ”	Bao gồm 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.
“Nhà Đầu Tư ”	là cá nhân, tổ chức trong nước và ngoài nước nắm giữ Chứng Chỉ 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 xác nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư đối với một phần vốn góp tại quỹ. Mệnh giá 01 chứng chỉ quỹ là 10.000 đồng.
“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.
“Giá dịch vụ quản lý quỹ”	Là số tiền phải trả cho Công ty quản lý quỹ cung cấp dịch vụ quản lý cho Quỹ đã được quy định tại Điều lệ quỹ.
“Thưởng hoạt động”	Là số tiền 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.
“Giá phát hành”	Là số tiền 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”	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 46 Điều 4 Luật Chứng khoán và Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp.
“Người có quyền lợi liên quan tới một cá nhân, tổ chức”	Là các cá nhân, tổ chức có quan hệ với cá nhân, tổ chức đó như sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Người có quan hệ hôn nhân và gia đình với cá nhân đó;</li> <li>b) Tổ chức mà cá nhân đó cùng với người có quan hệ hôn nhân và gia đình (nếu có) sở hữu trên 35% vốn điều lệ;</li> <li>c) Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 110 Luật Chứng khoán.</li> </ul>
“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.

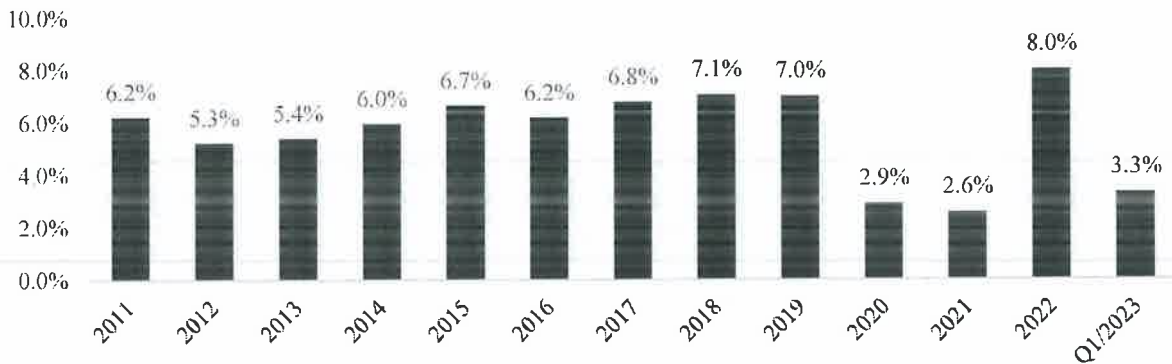


### III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

#### 1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô

#### GDP Q1/2023 chứng minh sự phục hồi đến từ khu vực dịch vụ

Tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2012 - Q1/2023

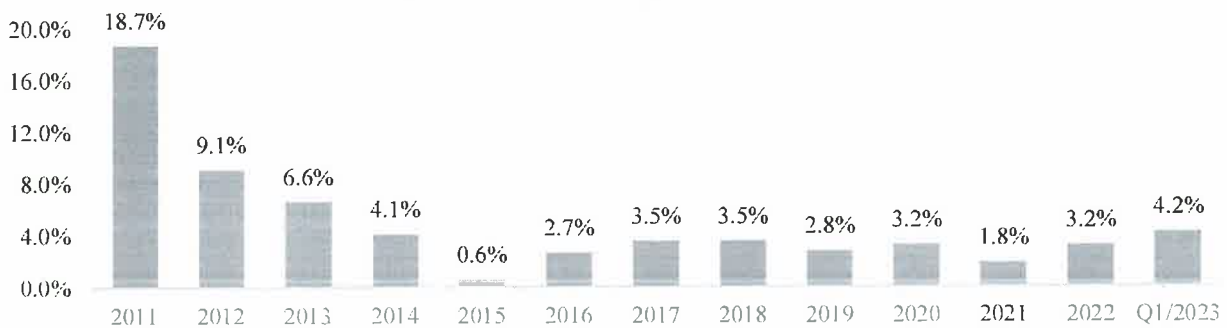


Nguồn: TCC tổng hợp, Tổng cục Thống kê

Trong bối cảnh lạm phát toàn cầu tăng cao, kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2022 duy trì ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, chính sách tài khóa, tiền tệ được điều hành linh hoạt. GDP năm 2022 ghi nhận mức tăng trưởng 8.0%, đây là mức cao nhất kể từ năm 2011. Tuy nhiên, bước sang giai đoạn Q1/2023, nền kinh tế Việt Nam đã chịu những tác động nhất định do nhu cầu suy yếu trên thế giới, dẫn đến mức tăng trưởng giảm xuống còn 3.3%. Trong mức tăng 3.3%, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2.5%, đóng góp 8.9% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng giảm 0.4%, làm giảm 4.8%; khu vực dịch vụ tăng 6.8%, đóng góp 95.9%.

#### Lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát

Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2011 - Q1/2023



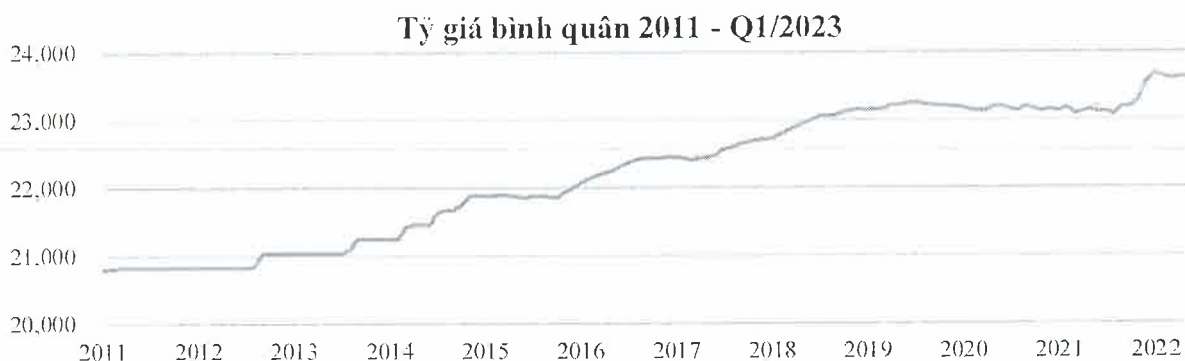
Nguồn: TCC tổng hợp, Tổng cục Thống kê

Trong Q1/2023, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) ghi nhận mức tăng 4.2% so với cùng kỳ. Trong đó, các mặt hàng tăng giá nhiều nhất là nhà ở và vật liệu xây dựng, thực phẩm, học phí giáo dục, giải trí và du lịch, giá điện,... Ngược lại, một số mặt hàng như xăng dầu, giá gas, bưu chính viễn thông,... giảm giá, góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI trong Q1/2023.

## Tỷ giá USD/VND có dấu hiệu hạ nhiệt

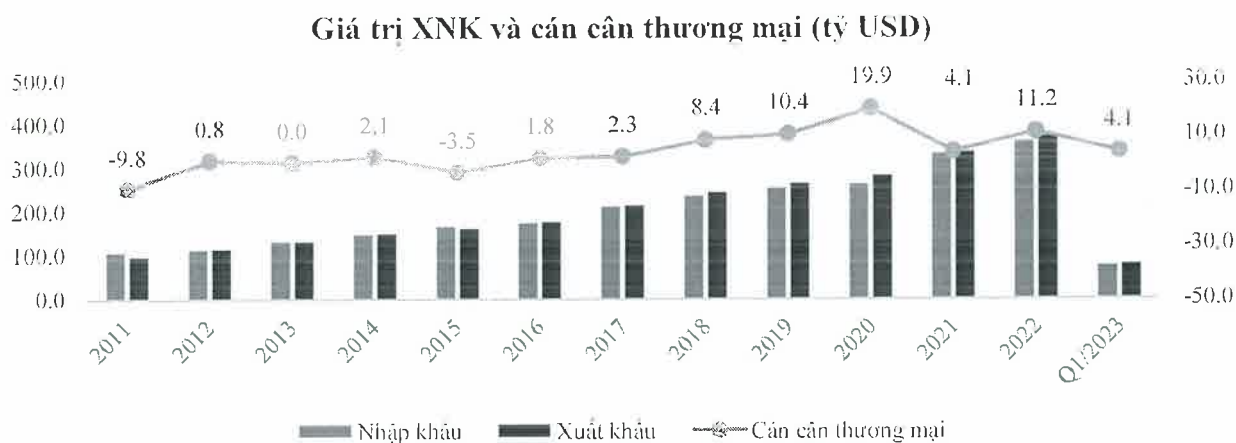
Tính đến 31/03/2023, tỷ giá trung tâm USD/VND giảm nhẹ khoảng 0.05% so với cuối năm 2022. Tỷ giá kỳ vọng sẽ vẫn duy trì được sự ổn định trong thời gian tới do FED đang trong cuối chu kỳ của đợt tăng lãi suất.

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) cũng kết hợp các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, điều tiết thanh khoản, dự trữ ngoại hối, nghiệp vụ thị trường mở (OMO), sẵn sàng mua bán ngoại tệ với các Tổ chức tín dụng để bình ổn thị trường.



*Nguồn: TCC tổng hợp, FiinPro*

## Cán cân thương mại tiếp tục thặng dư



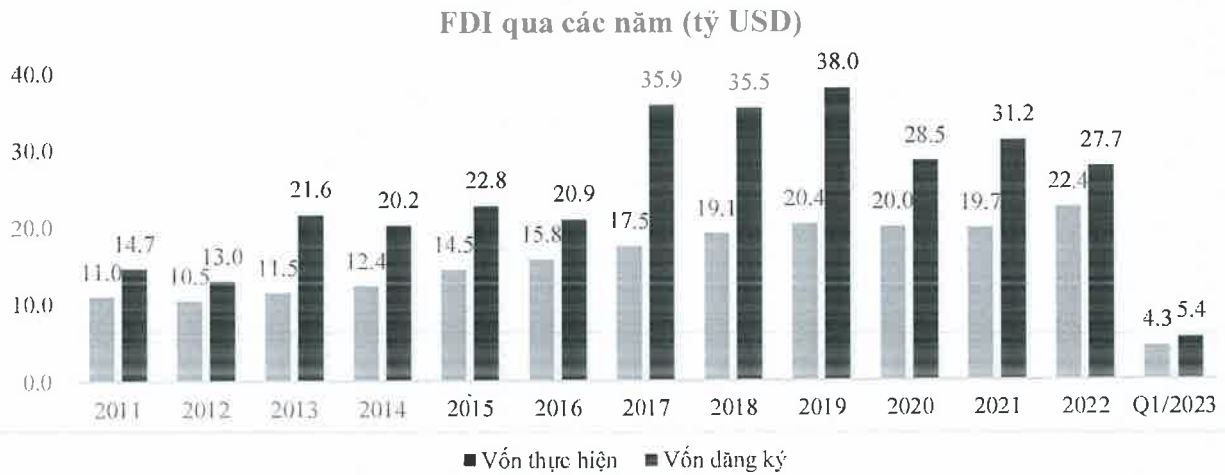
*Nguồn: TCC tổng hợp, Tổng cục Hải quan*

Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa Q1/2023 đạt 154.3 tỷ USD, giảm 13.3% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu giảm 11.9%; nhập khẩu giảm 14.7%.

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu Q1/2023 ước đạt 79.2 tỷ USD. Trong cơ cấu xuất khẩu, khu vực kinh tế trong nước đạt 19.3 tỷ USD, giảm 17.4%, chiếm 24.3% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 59.9 tỷ USD, giảm 10.0%, chiếm 75.7%.

Tuy nhiên, cán cân thương mại hàng hóa vẫn duy trì thặng dư, ước tính xuất siêu 4.1 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 0.8 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 6.8 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 10.9 tỷ USD.

## Thu hút vốn FDI chứng lại trong giai đoạn đầu năm 2023



*Nguồn: TCC tổng hợp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Tổng cục Thống kê*

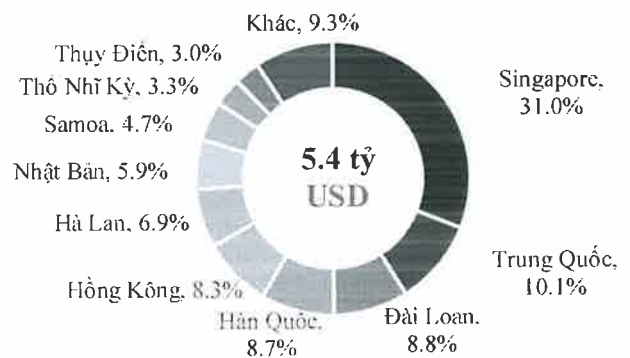
Giá trị vốn FDI thực hiện Q1/2023 đạt khoảng 4.3 tỷ USD – tương đương cùng kỳ năm 2022. Tổng vốn đăng ký đạt hơn 5.4 tỷ USD, giảm 38.8% so với cùng kỳ do vốn đăng ký Q1/2022 tăng cao bởi dự án đầu tư của LEGO.

Singapore là quốc gia đầu tư nhiều nhất vào Việt Nam trong Q1/2023 với giá trị 1.7 tỷ USD, chiếm 31.0% tổng vốn đầu tư; Trung Quốc đứng thứ hai với 552 triệu USD, chiếm 10.1%, Đài Loan đứng vị trí thứ ba với 477 triệu USD, chiếm 8.8%. Tiếp theo là Hàn Quốc, Hồng Kông, Hà Lan, Nhật Bản,.... Xét theo số lượng dự án cấp mới, Hàn Quốc đứng vị trí thứ nhất với 81 dự án; Trung Quốc đứng thứ hai (77 dự án); Singapore đứng thứ ba (75 dự án) và Nhật Bản đứng thứ tư (63 dự án).

### Vốn FDI đăng ký Q1/2023



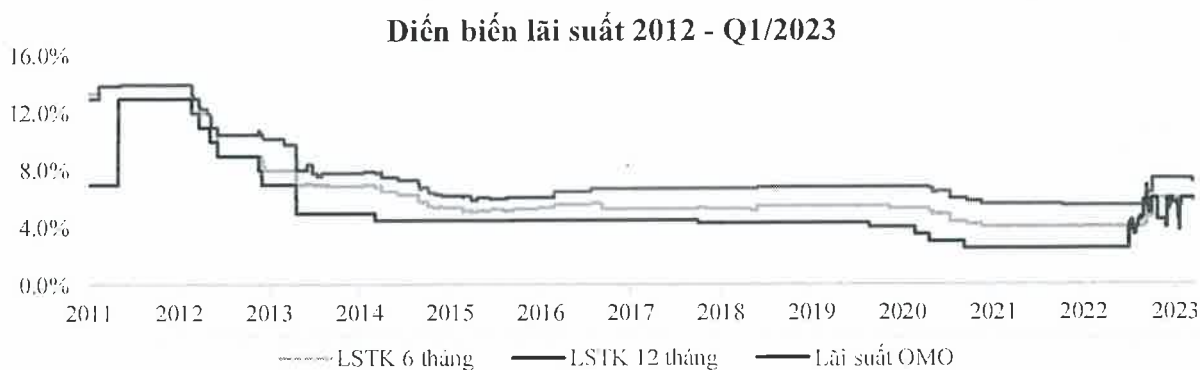
### Vốn FDI đăng ký theo quốc gia Q1/2023



*Nguồn: TCC tổng hợp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Tổng cục thống kê*



## Lãi suất giảm hỗ trợ phục hồi nền kinh tế



*Nguồn: TCC tổng hợp, Reuters*

Lạm phát tăng mạnh trong năm 2022 khiến các ngân hàng trung ương lớn trên toàn cầu phải tăng lãi suất điều hành để kiểm soát lạm phát. Không nằm ngoài xu thế đó, Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã chủ động tăng lãi suất điều hành tổng cộng 2%/năm trong tháng 09 và 10/2022, để kiềm chế lạm phát cũng như giảm áp lực lên tỷ giá.

Dù vậy, trong Q1/2023, với việc lạm phát trong nước đang được kiểm soát tốt, thanh khoản của các tổ chức tín dụng dư thừa, đáp ứng nhu cầu thanh toán của nền kinh tế, NHNN đã quyết định điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành khoảng 0.5% nhằm hướng đến mục tiêu giảm lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp người dân, hỗ trợ phục hồi tăng trưởng kinh tế.

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

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

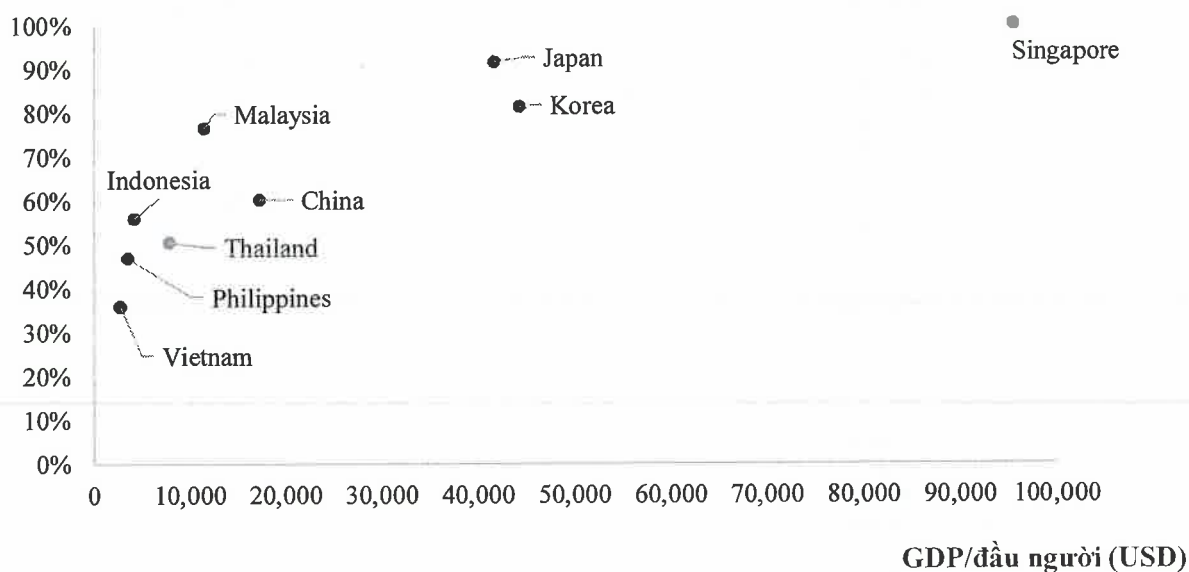
#### Việt Nam sở hữu các yếu tố nền tảng hấp dẫn

Tăng trưởng kinh tế bền vững: tính trung bình GDP Việt Nam tăng trưởng khoảng 7%/năm trong giai đoạn 2011 – 2021. Năm 2022, nền kinh tế đã mở cửa trở lại mạnh mẽ sau dịch bệnh thể hiện ở mức tăng trưởng GDP dương 8,8% trong 9 tháng 2022 - một trong những mức tăng trưởng cao nhất Châu Á.

GDP bình quân đầu người tăng nhanh: GDP bình quân đầu người của Việt Nam đã tăng từ mức 1,4 triệu đ/tháng lên 4,6 triệu đ/tháng trong giai đoạn 2010-2022, tương ứng với mức tăng bình quân ~10%/năm (Nguồn: Tổng cục thống kê).

### Mối quan hệ giữa tỷ lệ dân số đô thị và GDP bình quân đầu người

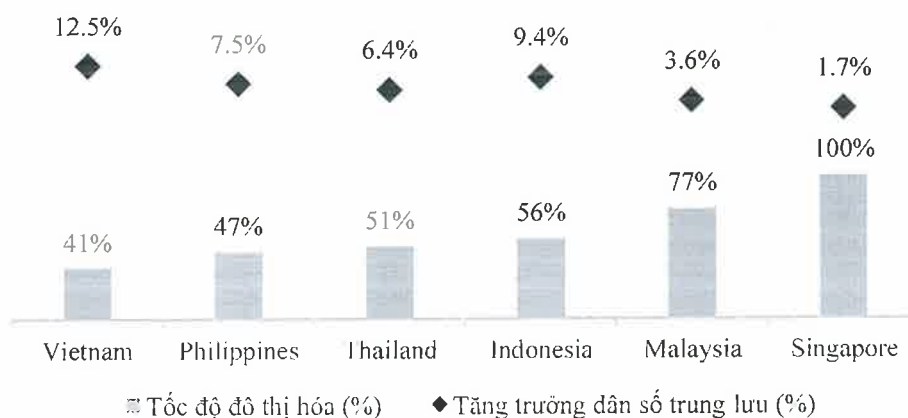
Tỷ lệ dân số đô thị 2021



Nguồn: Worldbank, Wikipedia

Sự tăng trưởng GDP bình quân đầu người sẽ tiếp tục thúc đẩy sự mở rộng của tầng lớp trung lưu. Tầng lớp trung lưu ở Việt Nam hiện chiếm 13% dân số và dự kiến sẽ có tốc độ tăng trưởng 12.5%/năm trong giai đoạn 2023-2025. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam vẫn ở mức thấp (41.7% năm 2022, thấp hơn nhiều so với mức trung bình 55% của thế giới và so với các nước khác trong khu vực). Hai yếu tố này sẽ dẫn đến nhu cầu cao hơn về nhà ở và tích lũy tài sản trong dài hạn.

Tốc độ đô thị hóa năm 2022 và dự báo tăng trưởng dân số trung lưu giai đoạn 2023-2025 của Việt Nam và các nước trong khu vực



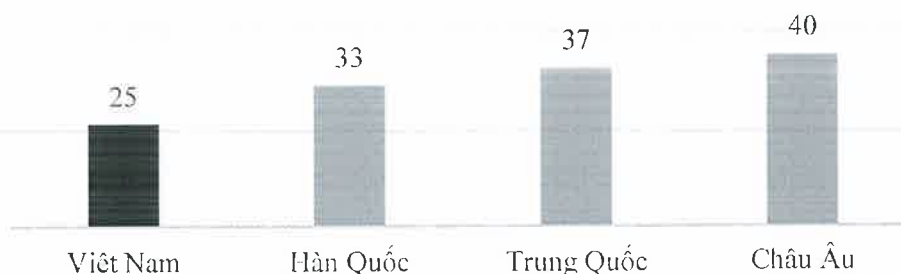
Nguồn: TCC tổng hợp, Euromonitor, MPI

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

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

Hiện tại diện tích nhà ở bình quân đầu người của Việt Nam vẫn ở mức thấp (khoảng 25 m<sup>2</sup>/người) so với mức trung bình khoảng 37 m<sup>2</sup>/người của Trung Quốc và 33–40 m<sup>2</sup>/người tại các nước phát triển như Hàn Quốc và khối EU. Chính phủ Việt Nam đang phấn đấu nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người lên mức 26-27 m<sup>2</sup>/người cho giai đoạn 5 năm tới.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m<sup>2</sup>/người)



*Nguồn: TCC tổng hợp*

Trong giai đoạn 2023-2025, nhu cầu số lượng nhà ở mới tại Việt Nam được dự báo tăng 1.3%/năm nhờ tốc độ tăng trưởng dân số 0.8%/năm, cơ cấu dân số vàng, và quy mô hộ gia đình giảm nhẹ xuống 3.5 người/hộ. Nhu cầu nhà ở mới tập trung vào khu vực đô thị, đặc biệt các đô thị lớn như Hà Nội, TP. HCM, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bình Dương... nhờ tốc độ đô thị hóa nhanh và luồng dân dịch chuyển tới các trung tâm kinh tế công nghiệp trọng điểm.

### Thị trường bất động sản nhà ở hồi phục sau dịch bệnh song đang đối mặt với khó khăn trong ngắn hạn

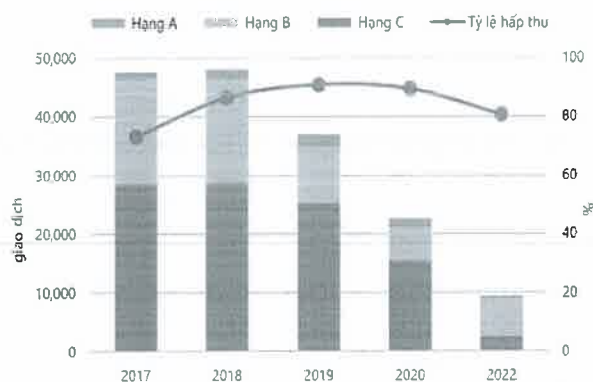
Theo Bộ Xây Dựng, trong năm 2022 khi hoạt động du lịch phục hồi trở lại, các phân khúc BĐS như căn hộ, nhà phố - biệt thự, BĐS nghỉ dưỡng trong khu vực đã có những khởi sắc hơn. Tuy nhiên, thị trường BĐS nhà ở trong năm 2022 đã gặp những khó khăn nhất định trong bối cảnh lãi suất tăng cao và nguồn tín dụng cho vay bất động sản đang bị siết chặt. Tuy nhiên, với việc lãi suất đã hạ nhiệt vào cuối năm 2022 đầu năm 2023 và chính phủ cũng đã có những động thái hỗ trợ thị trường bất động sản trong thời gian qua, thị trường được kỳ vọng sẽ phục hồi và khởi sắc hơn trong thời gian tới.

Tại thị trường căn hộ TPCHM, trong năm 2022 ghi nhận nguồn cung sơ cấp khoảng 21,000 căn, tăng 84% theo năm. Nguồn cung mới chiếm 86%; trong đó, 80% nguồn cung mới đã ra mắt trong nửa đầu năm 2022. Tổng giao dịch đạt 14,600 căn, tăng 55% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 69%, mức thấp nhất trong 5 năm gần đây. Giá bán trung bình đạt 107 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> thông thủy, tăng 43% theo năm. Các chủ đầu tư đang khó khăn trong việc huy động vốn và các thủ tục pháp lý phức tạp, trong khi lạm phát và lãi suất tăng đã ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý người mua. Tại thị trường nhà phố, năm 2022, nguồn cung sơ cấp nhà xây sẵn đạt hơn 1,600 căn, tăng 2% theo năm, gần một nửa số căn mới có giá trên 30 tỷ VNĐ tập trung ở Quận 2 và Quận 9.

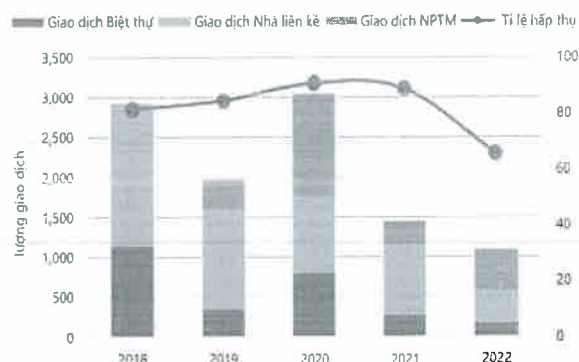


## THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM NĂM 2022

**Tổng nguồn cung chào bán căn hộ tại TP. HCM và tỷ lệ hấp thụ**



**Tổng nguồn cung chào bán biệt thự/liền kề tại TP. HCM và tỷ lệ hấp thụ**



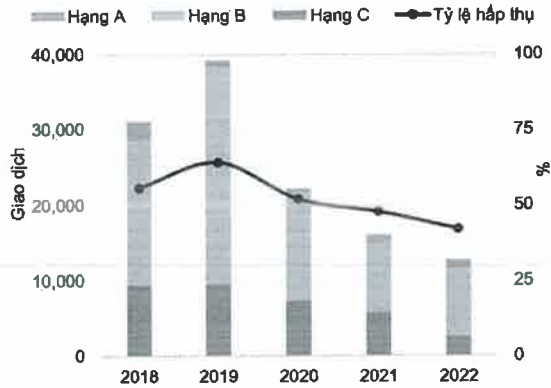
Nguồn: CBRE, 2022

Tại thị trường căn hộ tại Hà Nội, năm 2022, nguồn cung mới thấp nhất trong 8 năm vừa qua gồm 12,637 căn hộ, trong đó, căn hộ hạng B chiếm 83%, theo sau là căn hộ hạng A với 9%. Giao dịch căn hộ hạng B chiếm 76% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới mở bán đạt 28%. Giá bán sơ cấp trung bình đạt 47 triệu VNĐ/m<sup>2</sup>, ổn định theo quý và tăng 15% theo năm. Đối với các chủ đầu tư nhỏ lẻ, việc khó tiếp cận nguồn vốn có thể khiến dự án bị chậm tiến độ, giảm quy mô xây dựng, ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng và tốc độ hoàn vốn. Trong khi đó, nguồn cầu từ nhóm khách mua đầu tư sẽ giảm và nhóm khách mua ở thực cần sử dụng đòn bẩy tài chính để mua căn hộ cũng sẽ gặp phải khó khăn.

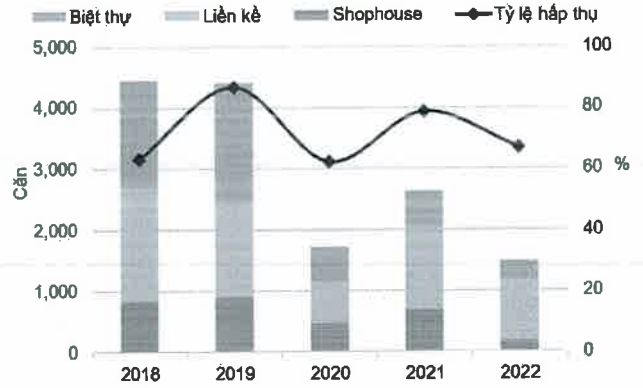
Ở thị trường biệt thự/ liền kề, năm 2022 ghi nhận nguồn cung sơ cấp đạt mức thấp nhất trong 5 năm với 926 căn từ 15 dự án, 1,458 giao dịch được thực hiện, mức thấp nhất từ 2015, giảm -44% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ năm 2022 đạt 67%, giảm -12% theo năm. Một số chủ đầu tư có sự điều chỉnh trong giá bán, giá sơ cấp biệt thự quý 4/2022 giảm -6% theo quý xuống 130 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> đất, giá liền kề giảm -1% theo quý xuống 172 triệu VNĐ trong khi giá shophouse giảm -10% xuống 189 triệu VNĐ.

## THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI NĂM 2022

**Tổng nguồn cung chào bán căn hộ và tỷ lệ hấp thụ**



**Tổng nguồn cung chào bán biệt thự/liền kề và tỷ lệ hấp thụ**



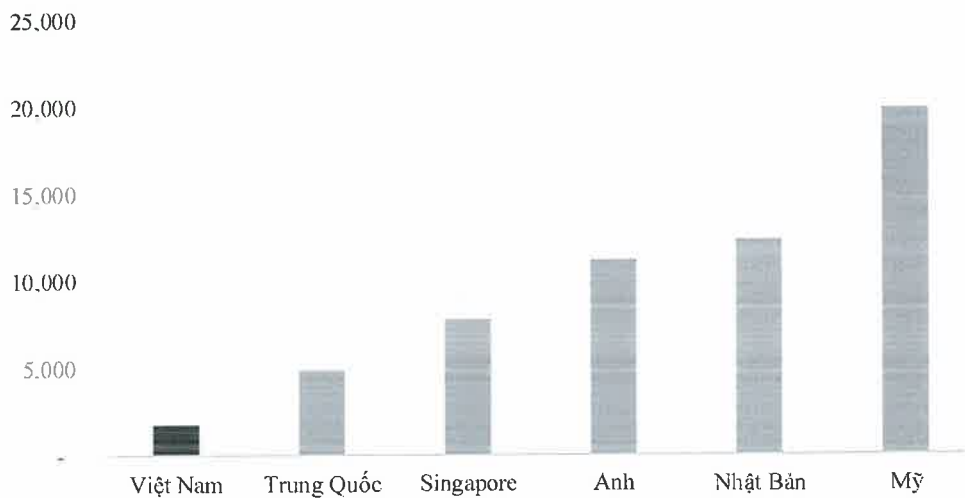
Nguồn: CBRE, 2022

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

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

Là nước đông dân thứ 15 toàn cầu với cơ cấu dân số trẻ và sự tăng trưởng nhanh của tầng lớp trung lưu, Việt Nam là một trong những thị trường bán lẻ tiềm năng. Doanh thu bán lẻ bình quân đầu người ở Việt Nam năm 2022 vẫn ở mức thấp so với một số nước trong khu vực và trên thế giới.

**Doanh số bán lẻ bình quân đầu người (USD/năm)**



Nguồn: TCC tổng hợp

Nhu cầu diện tích bán lẻ tại Tp.HCM và Hà Nội dự báo tiếp tục tăng trong các năm tới, nhờ sự hỗ trợ của mức chi tiêu ngày càng tăng và thay đổi thói quen tiêu dùng của người dân đô thị.

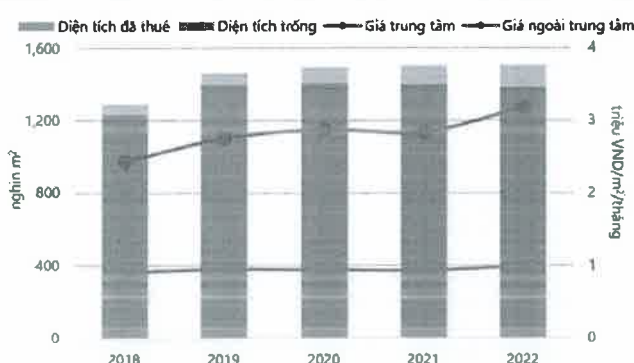
Ngành bán lẻ Việt Nam hiện có quy mô thị trường 142 tỷ USD và dự báo tăng lên 350 tỷ USD vào năm 2025, đóng góp 59% GDP (Nguồn: Bộ Công Thương). Theo nghiên cứu của World Bank, tầng lớp trung lưu tại Việt Nam hiện chiếm 13% tổng dân số và sẽ đạt 26% vào năm 2026. Tầng trưởng này sẽ tạo ra sự thay đổi lạc quan trong tổng chỉ tiêu tiêu dùng nội địa. Hơn nữa, việc GDP bình quân đầu người gần chạm mức 3,000 USD cũng đồng thời cho thấy tiềm năng đáng kể cho ngành bán lẻ tại Việt Nam.

Một điểm đáng chú ý khác, các hiệp định thương mại song và đa phương giữa Việt Nam và các đối tác sẽ hỗ trợ sự phục hồi và tăng trưởng của thị trường bán lẻ

### Giá thuê đã tăng trở lại

Theo báo cáo của Savills tại Q4/2022, hầu hết các trung tâm thương mại đã có sự phục hồi tích cực với tỷ lệ lấp đầy được cải thiện rõ rệt. Giá thuê được cải thiện và đã cao hơn mức trước đại dịch Covid, đặc biệt là đối với BĐS trung tâm.

Tình hình hoạt động BĐS bán lẻ tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động BĐS Bán lẻ Hà Nội

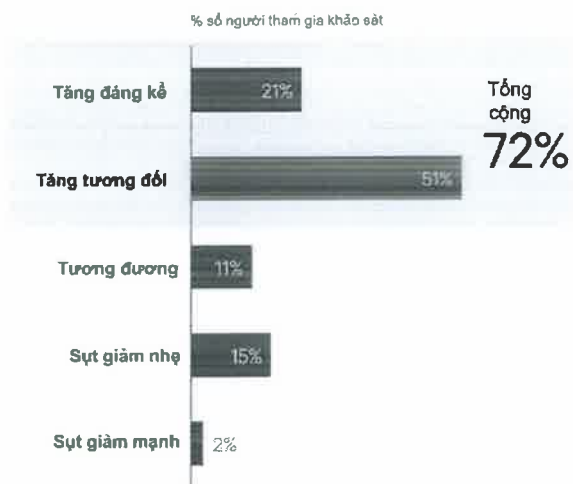


Nguồn: Savills, Q4/2022

### Triển vọng tăng trưởng tốt với nguồn cung dồi dào

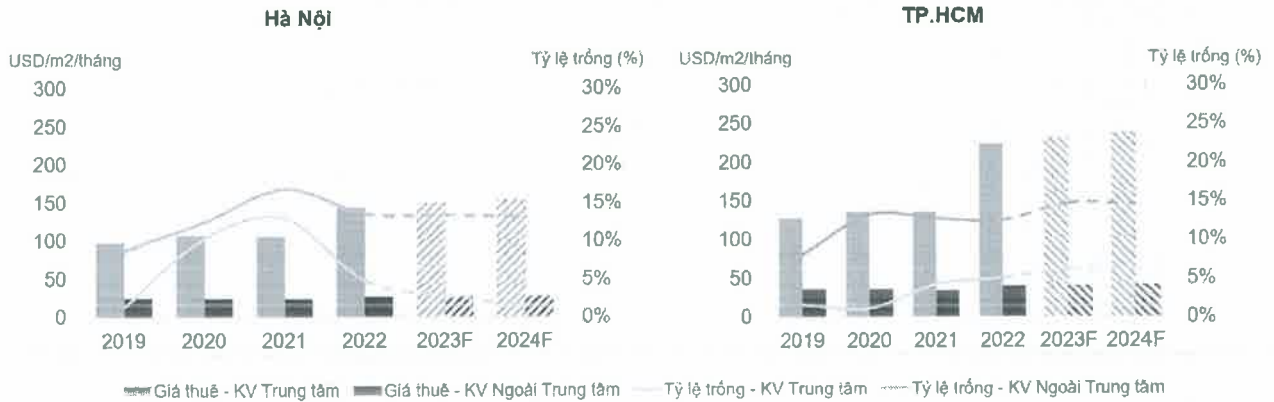
Theo Khảo sát của CBRE, triển vọng ngành Bán lẻ tương đối khả quan với hơn 72% đơn vị được khảo sát có kế hoạch mở rộng hệ thống cửa hàng và có kỳ vọng cải thiện doanh thu trong năm 2023; đây là nền tảng tốt giúp giá cho thuê BĐS thương mại tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được kỳ vọng tăng trưởng khả quan trong năm 2023 và 2024 với tỷ lệ trống sẽ dần được cải thiện.

### Dự báo doanh thu bán hàng năm 2023 so với năm 2022





## Dự báo hoạt động cho thuê BĐS thương mại



Nguồn : CBRE, Q4/2022

Năm 2023, Tp Hồ Chí Minh sẽ có nguồn cung mới từ 16 dự án sẽ cung cấp tổng cộng 193,000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê. Đến năm 2025, 23 dự án sẽ cung cấp trên 286,000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê, trong đó, khoảng 86% sẽ đến từ khu vực ngoài trung tâm. Đối với Hà Nội, năm 2023 nguồn cung mới là 212,400 m<sup>2</sup> từ 15 dự án, bao gồm Lotte Mall, The Linc @ Park City và Lancaster Luminaire. Khu vực Nội thành sẽ có 9 dự án và mỗi khu vực Trung tâm, phía Tây và khác sẽ có 2 dự án. Trung tâm mua sắm đóng góp 70% và khối đế bán lẻ đóng góp 30%.

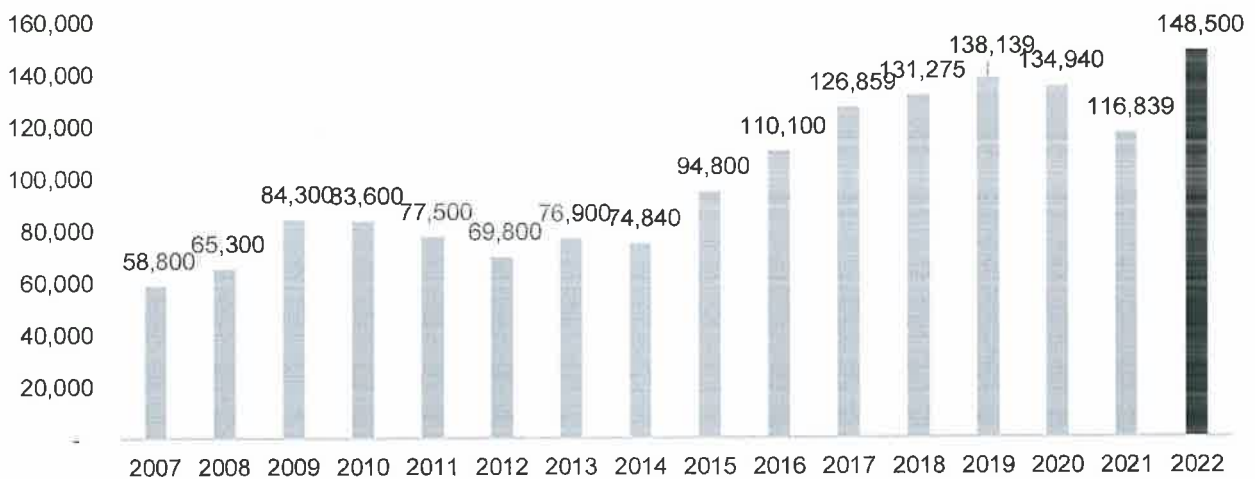
### Xu hướng bình dân hóa và phát triển khu vực ngoài trung tâm:

Trong năm 2023, xu hướng bình dân hoá vẫn tiếp tục khi ngày càng nhiều người chuyển sang làm việc tại nhà hơn. Trang phục thường ngày, trang phục thể thao và giày thể thao, là những mặt hàng có tiềm năng tăng trưởng lớn nhất. Ngoài ra, do nguồn cung hạn chế dự kiến sẽ ra mắt tại khu vực trung tâm trong những năm tới, các nhà bán lẻ có xu hướng tìm kiếm mặt bằng ở khu vực ngoài trung tâm để khai trương các cửa hàng pop-up.

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

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

### Số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

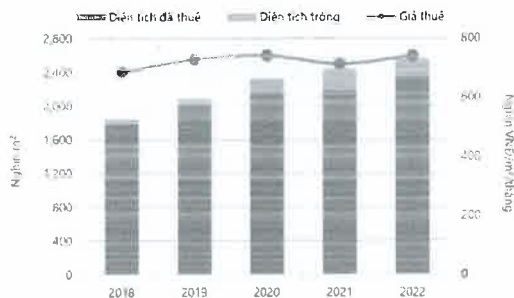
Bất động sản văn phòng cho thuê có sự phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới ở Việt Nam đã tăng bình quân 13.2%/năm trong vòng 15 năm qua mặc dù có giảm nhẹ trong 2020, 2021 do đại dịch. Số lượng doanh nghiệp đăng ký đã tăng trở lại trong năm 2022, với 148.5 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 1,590.9 nghìn tỷ đồng, tăng 27.1% về số doanh nghiệp, giảm 1.3% về vốn đăng ký so với năm 2021.

Nhu cầu văn phòng hạng A sẽ tiếp tục tăng nhờ sự phát triển của nền kinh tế và thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam. Nhu cầu văn phòng linh hoạt cũng là một xu hướng triển vọng. Giá cho thuê văn phòng được dự báo vẫn tăng trưởng dương so với các nước trong khu vực.

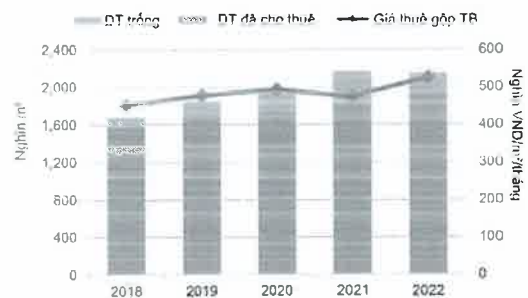
### BDS văn phòng đã tăng trưởng trở lại

Tại Tp. Hồ Chí Minh, trong Q4/2022, giá thuê đạt 741,000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng tăng 2% theo quý và 4% theo năm; công suất thuê đạt 93% ổn định theo quý và tăng 3 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê hạng A cải thiện 3% theo quý và 7% theo năm từ nhu cầu cao với tỷ lệ trống còn lại chỉ 3%; Giá thuê hạng B tăng 2% theo quý và 3% theo năm do các dự án hiện hữu tăng giá. Trong khi đó tại Hà Nội, Văn phòng Hạng A có giá thuê cao nhất 852,000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 4% theo quý và 11% theo năm nhờ vào mức tăng ở các tòa Chamvit Building và PVI Tower. Giá thuê hạng B tăng 6% và hạng C tăng 7% theo quý nhờ vào giá thuê cải thiện ở một số dự án. Công suất thuê tăng 1 điểm % theo quý và 7 điểm % theo năm. Hạng C đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất là 96% và hạng A có diện tích cho thuê thêm lớn nhất 54,979 m<sup>2</sup>.

Tình hình hoạt động Văn phòng tại Tp. HCM



Tình hình hoạt động Văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Savills, Q4/2022

### Nguồn cung dồi dào trong giai đoạn 2023 - 2025

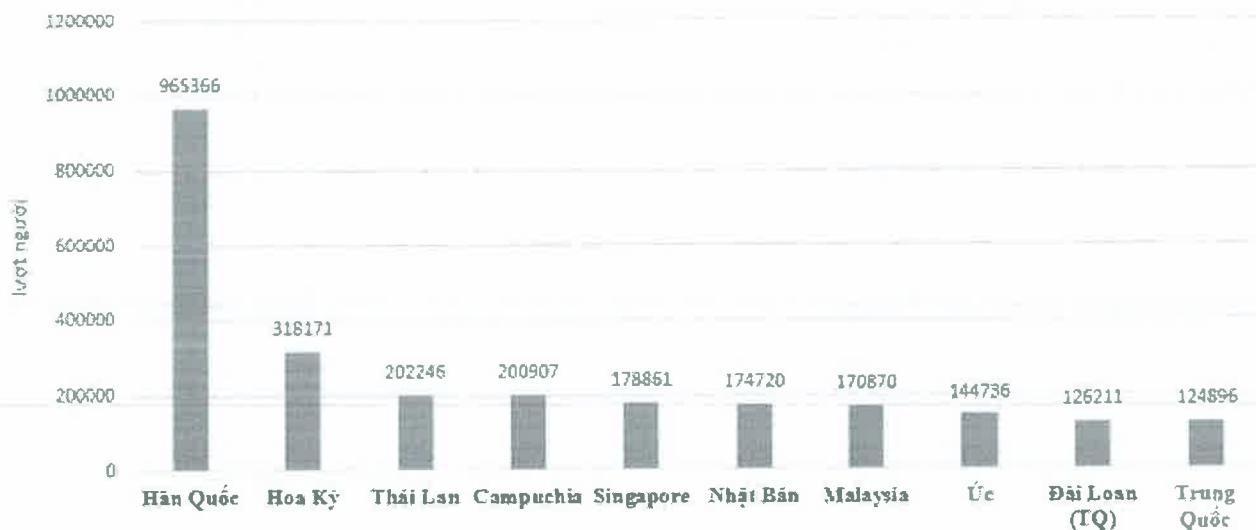
Nguồn cung trong giai đoạn 2023 – 2025 dồi dào đến từ các dự án dọc bờ sông Sài Gòn tại Tp. Hồ Chí Minh và khu vực Tây Hồ Tây Hà Nội. Đến năm 2025, tại Tp. Hồ Chí Minh nguồn cung tương lai là 412,000 m<sup>2</sup> NLA từ 18 dự án. Nguồn cung hạng A tương lai sẽ giảm bớt áp lực khan hiếm nguồn cung hiện tại (theo báo cáo của Savills, Q4/2022). Tại Hà Nội trong giai đoạn 2023 - 2025, 16 dự án mới được kỳ vọng sẽ cung cấp thêm ~420,000 m<sup>2</sup>. (theo báo cáo của Savills, Q4/2022)

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

### Lượng khách quốc tế và nội địa đã phục hồi đáng kể

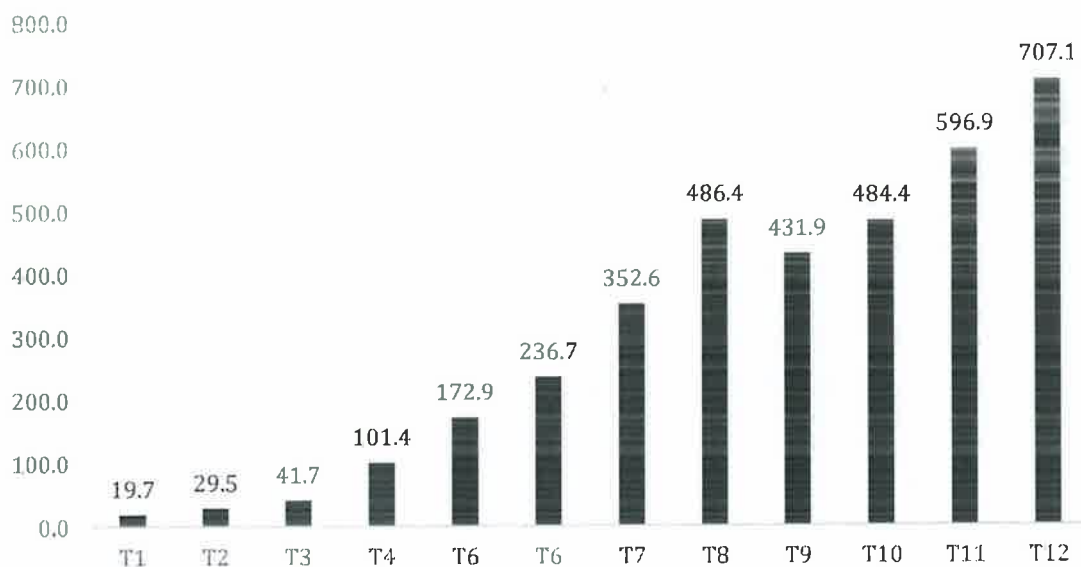
Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, trong năm 2022 Việt Nam chào đón hơn 3.66 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam, khách đến bằng đường hàng không đạt 3.27 triệu lượt người, chiếm 89.5% lượng khách quốc tế đến Việt Nam và gấp 29.5 lần so với năm trước. Hàn Quốc vẫn là thị trường đóng góp lớn nhất với ước tính 965 nghìn lượt người.

## TOP 10 quốc gia, vùng lãnh thổ có lượt khách du lịch đến Việt Nam nhiều nhất năm 2022



Nguồn: Tổng cục thống kê

## Khách quốc tế theo tháng, năm 2022 (nghìn lượt)

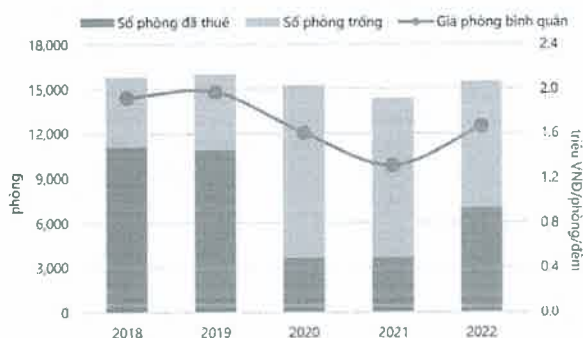


Nguồn: Tổng cục thống kê

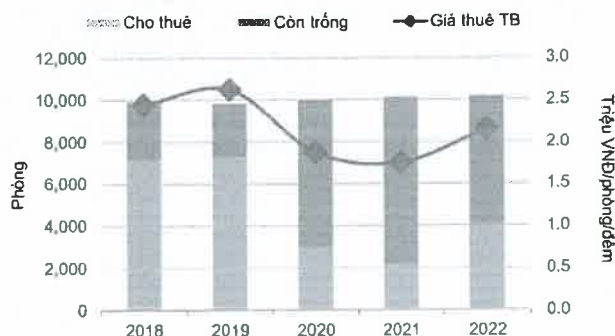
## Giá thuê phòng tăng nhẹ

Tỉ lệ lấp đầy cải thiện tốt trong năm 2022 so với năm 2020 và 2021 ở cả Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội. Cụ thể, tại Tp. Hồ Chí Minh giá phòng trung bình đạt 1.6 triệu VNĐ/phòng/đêm, tăng 21% theo năm nhưng vẫn thấp hơn 18% so với 2019. Phân khúc 5 sao cải thiện đáng kể nhất với công suất thuê tăng 24% theo năm và giá phòng trung bình tăng 44% theo năm. Trong Q4/2022, công suất phòng đạt 62%, tăng 4% theo quý. Trong khi đó, giá phòng trung bình đạt 1.8 triệu VNĐ/phòng/đêm, tăng 9% theo quý. Tại Hải Nội, trong Q4/2022, công suất thuê đạt 49%, tăng 7% theo quý và 22% theo năm. Giá phòng trung bình đạt 2.5 triệu VNĐ, tăng 15% theo quý và 41% theo năm. Cả năm 2022, công suất thuê tăng 16% lên 39% và giá phòng trung bình đạt 2.2 triệu VNĐ, tăng 23%

### Tình hình hoạt động Khách sạn Tp.HCM 2022



### Tình hình hoạt động Khách sạn Hà Nội 2022



Nguồn: Savills, Q4/2022

### Triển vọng phục hồi hoàn toàn vào năm 2023

Theo Statista, doanh thu ngành khách sạn ở Đông Nam Á dự kiến sẽ phục hồi hoàn toàn vào năm 2023 khi khách Trung Quốc quay trở lại. Từ 2023 – 2027, doanh thu ngành khách sạn Việt Nam dự kiến tăng trưởng 7% mỗi năm và doanh thu bình quân trên mỗi khách dự kiến đạt 158 USD vào năm 2027, tăng 0.3% mỗi năm.

Thị trường trọng điểm của Việt Nam là Trung Quốc đã mở cửa lại biên giới vào ngày 8/1/2023, các chuyến bay thường lệ giữa Việt Nam và Trung Quốc được nối lại. Vietnam Airlines, Vietjet, Pacific Airlines, Bamboo Airways đã nối lại các chuyến bay và dự kiến sẽ gia tăng thêm số chuyến. Ngành khách sạn sẽ được hưởng lợi từ sự trở lại của du khách Trung Quốc.

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

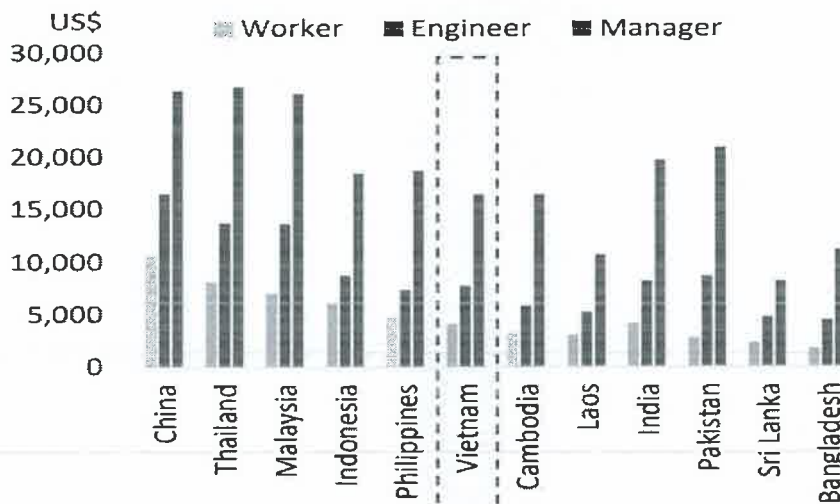
#### Việt Nam trở thành điểm sáng về nguồn vốn FDI với lợi thế chi phí nhân công rẻ

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô toàn cầu còn nhiều khó khăn, Việt Nam trở thành điểm sáng về đầu tư nước ngoài. Theo Tổng cục thống kê, trong năm 2022, tổng mức FDI đăng ký đạt 27.7 tỷ USD (giảm -11% YoY) vì cùng kỳ ghi nhận hai dự án đăng ký mới với số vốn đột biến (dự án Nhà máy điện LNG Long An I&II 3.1 tỷ USD và dự án Nhà máy điện Ô Môn II 1.3 tỷ USD) trong khi giải ngân vốn FDI đạt 22.4 tỷ USD (tăng +13.5% YoY) cao nhất 5 năm qua. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện trong năm 2022 đạt mức cao nhất trong 5 năm qua là 22.4 tỷ USD, tăng 13.5% so với năm trước. Các lĩnh vực thu hút FDI là ngành sản xuất & chế biến, chế tạo chiếm tỷ trọng 61%; bất động sản là 16% và công nghệ, điện và lĩnh vực khác là 23%. Các nước dẫn đầu về tổng vốn đăng ký: Singapore (23.3%), Hàn Quốc (17.6%), Nhật Bản (17.3%).

Theo Tổ chức Xúc tiến thương mại Nhật Bản (JETRO), chi phí nhân công tại Việt Nam được dự báo vẫn sẽ duy trì ổn định với mức tăng 4.8% thấp hơn trung bình khu vực, đặc biệt là Ấn Độ với mức tăng 8.4% và Indonesia với mức tăng 5.3%



**Chi phí nhân công Việt Nam và một số nước trong khu vực**



Nguồn: JETRO

**Nguồn cung đất khu công nghiệp mới sẽ gia tăng trong tương lai**

Theo báo cáo của CBRE, nguồn cung đất sẵn sàng bàn giao ngay tại các khu công nghiệp tại cả hai miền đang trong tình trạng khan hiếm. Tuy nhiên, diện tích đất khu công nghiệp mới có thể gia tăng, đặc biệt đối với các khu công nghiệp lớn với tổng diện tích đất trên 1,000 ha đáp ứng yêu cầu của các doanh nghiệp có vốn đầu tư FDI. Ngoài ra, chính phủ đang định hướng mở rộng và nâng cấp cơ sở hạ tầng như cao tốc Bắc – Nam, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, cảng Cái Mép – Thị Vải và Gemalink có thể giúp kết nối thuận tiện hơn với khu công nghiệp.

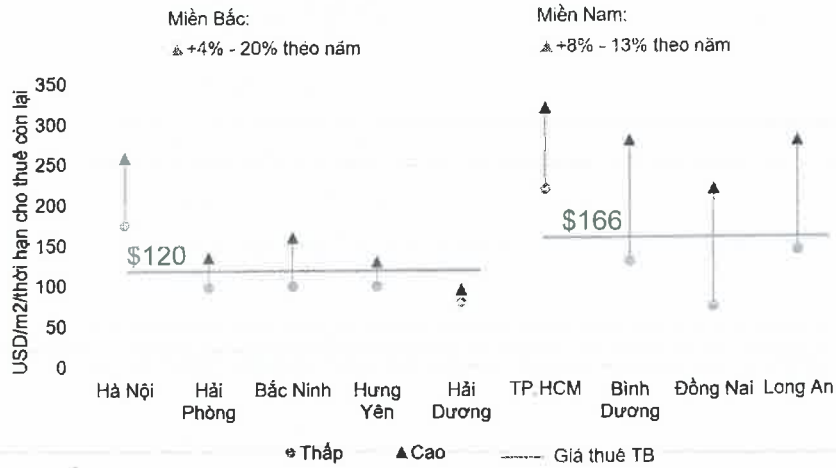
Việt Nam cũng đang có một số yếu tố thuận lợi khác hỗ trợ cho lĩnh vực cho thuê bất động sản khu công nghiệp. Cụ thể, nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ phục hồi mạnh nhất ở khu vực ASEAN sau ảnh hưởng từ dịch COVID-19; các doanh nghiệp Nhật Bản, Hàn Quốc cam kết tăng cường đầu tư vào Việt Nam; làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng từ Trung Quốc sang khu vực Đông Nam Á... (Nguồn: ADB, IMF)

Theo báo cáo của Cushman & Wakefiel Việt Nam, từ năm 2023 trở đi, thị trường sẽ đón nhận nguồn cung kho xưởng dồi dào. Trong khi đó, nguồn cung đất công nghiệp sẽ trở nên hạn chế vào năm 2023 do thủ tục pháp lý kéo dài. Cụ thể, lượng nguồn cung khu công nghiệp tương lai là khoảng 27,000 ha, nhà xưởng xây sẵn khoảng 4.1 triệu m2 và nhà kho xây sẵn khoảng 2.8 triệu m2.

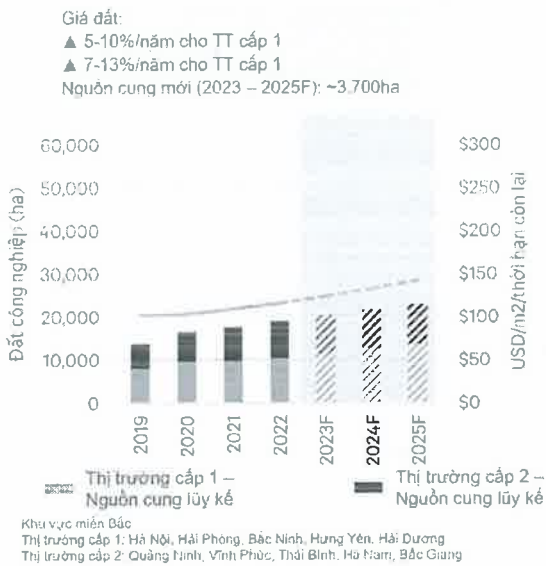
**Giá cho thuê có xu hướng tăng nhẹ nhờ nhu cầu tăng trưởng**

Năm 2022, giá cho thuê có xu hướng tăng trưởng với mức tăng 4% - 20% ở miền Bắc và từ 8% - 13% ở Miền Nam. Giá cho thuê dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong các năm tiếp theo.

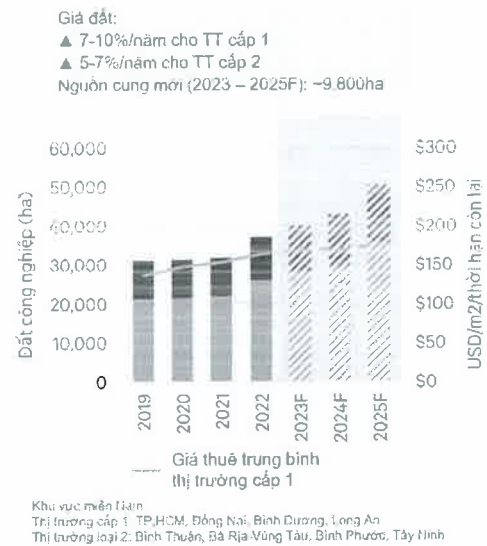
## Giá chào thuê – Thị trường BĐS KCN năm 2022



### Dự báo giá thuê – Thị trường BĐS KCN Miền Bắc



### Dự báo giá thuê – Thị trường BĐS KCN Miền Nam



Nguồn: CBRE, quý 4/2022

Triển vọng tăng trưởng BĐS Khu công nghiệp khả quan trong năm 2023 nhờ vào các yếu tố: Việt Nam thuộc top điểm đến của dòng vốn đầu tư nước ngoài (Theo khảo sát CBRE's Investor Interiors -2022); giao dịch trên thị trường thức cấp dự kiến tăng trưởng mạnh trong bối cảnh quỹ đất tại các khu vực trọng điểm dần khan hiếm. Ngoài ra, thị trường cấp 2 ở miền Bắc thu hút đông đảo sự quan tâm từ các nhà sản xuất và phát triển nhà xưởng cho thuê.

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

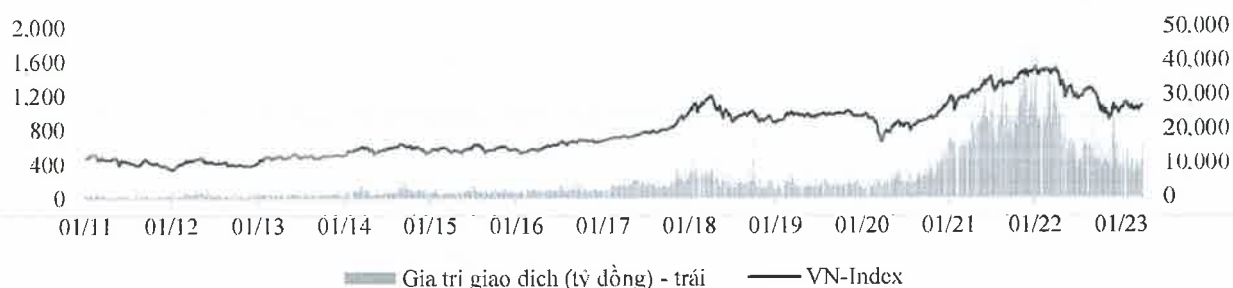
#### Thị trường cổ phiếu Việt Nam được kỳ vọng phục hồi sau giai đoạn 2022 đầy biến động

2022 là năm chứng kiến nhiều sự kiện kinh tế - chính trị bất ổn như chiến tranh Nga – Ukraine, Trung Quốc thực hiện chế độ zero-covid, lạm phát tăng cao trên toàn cầu,... Điều này đã gây ra những ảnh hưởng nhất

định đến thị trường chứng khoán thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Chỉ số VN-Index sụt giảm mạnh cùng với thanh khoản suy yếu trong năm 2022.

Tuy nhiên, bước sang giai đoạn đầu năm 2023, một số chính sách vĩ mô hỗ trợ nền kinh tế tại thị trường Việt Nam đã giúp chỉ số có sự phục hồi nhẹ và đóng cửa ở mức 1,065 điểm tại ngày 31/03/2023, tăng 5.7% so với cuối năm 2022. Thanh khoản trung bình thị trường đạt hơn 9,900 tỷ đồng trong Q1/2023.

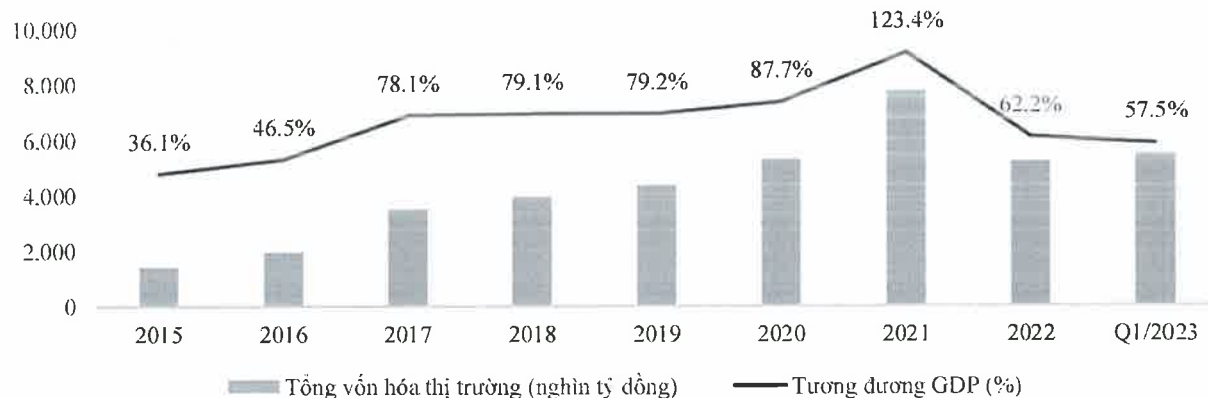
### Diễn biến chỉ số VN-Index 2011- Q1/2023



Nguồn: TCC tổng hợp, Fiinpro

Tính đến hết Q1/2023, trên thị trường có 744 công ty niêm yết, 857 công ty đăng ký giao dịch trên UPCoM được UBCKNN quản lý. Quy mô vốn hóa thị trường đạt 5,474 nghìn tỷ đồng, tương đương 57.5% GDP 2022.

### Vốn hóa thị trường qua các năm

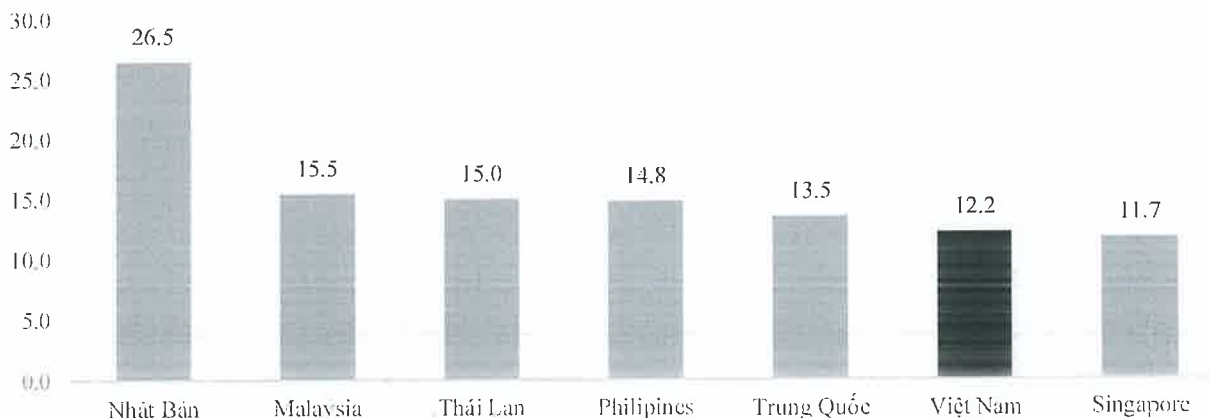


Nguồn: TCC tổng hợp, UBCKNN

### Định giá thị trường đang ở vùng hấp dẫn

Thị trường cổ phiếu đang được định giá ở mức hấp dẫn. Thời điểm cuối tháng 03/2023, P/E toàn thị trường đã đạt 12.2 lần, mức thấp so với nhiều thị trường khác trong khu vực như Nhật Bản (26.5 lần), Thái Lan (15 lần), Philippines (14.8 lần), Malaysia (15.5 lần)...

So sánh P/E giữa TTCK Việt Nam với một số thị trường trong khu vực



Nguồn: TCC tổng hợp, Bloomberg

**Các công ty chứng khoán và quản lý quỹ hoạt động ổn định, chất lượng ngày càng được nâng cao**

Hiện nay trên thị trường có 44 công ty Quản lý Quỹ đang hoạt động (nguồn: UBCKNN). Khung pháp lý hướng dẫn đồng bộ các sản phẩm quỹ đầu tư chứng khoán cơ bản đã được hoàn thiện cho nhiều loại hình nhà đầu tư khác nhau.

Số lượng công ty chứng khoán đang hoạt động là 76 công ty. Các công ty chứng khoán đã nâng cao công tác quản trị rủi ro, tuân thủ pháp luật, dịch vụ cho khách hàng ngày càng được cải thiện.

**Động lực tăng trưởng nhờ nhiều yếu tố tích cực.**

Chúng tôi nhận định trong trung dài hạn, thị trường chứng khoán có tiềm năng tăng trưởng tốt với nhiều yếu tố hỗ trợ đến từ:

- Các biện pháp của Chính phủ giúp ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy tăng trưởng.
- Lạm phát được kiểm soát ở mức hợp lý.
- Lãi suất giảm, tỷ giá ổn định, dự trữ ngoại hối nằm trong ngưỡng an toàn.
- Đóng góp từ khu vực dịch vụ phục hồi.
- Tăng trưởng dòng vốn FDI ở mức tốt.
- Giải ngân đầu tư công, đặc biệt các dự án liên quan cao tốc Bắc Nam.

Theo báo cáo mới nhất của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam có thể đạt 6.5% vào năm 2023 và 6.8% vào năm 2024 trước nhiều cơ hội phát triển. Động lực chính đến từ việc đẩy nhanh quá trình giải ngân đầu tư công của Chính phủ, cơ hội từ việc Trung Quốc mở cửa giúp du lịch dịch vụ và xuất khẩu nông sản được đẩy mạnh, dòng vốn dịch chuyển Trung Quốc +1 giúp thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI), đặc biệt so với các nước trong khu vực ASEAN. Mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức về rủi ro suy thoái đến từ nhiều nền kinh tế lớn, Việt Nam vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng lạc quan.

**IV. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**

**1. Các thông tin chung**

- **Tên bằng tiếng Việt:** Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương
- **Tên bằng tiếng Anh:** TechcomCapital Joint Stock Company
- **Tên viết tắt:** TechcomCapital (TCC)



- **Giấy phép thành lập:** Số 57/GP-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 30/01/2019, giấy phép điều chỉnh số 33/GPĐC-UBCK cấp ngày 05/06/2019
- **Vốn điều lệ:** 669.662.910.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi chín tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm mười nghìn đồng chẵn)
- **Địa chỉ đăng ký:** Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
- **Điện thoại:** (+84) 24 39446368      **Fax:** (+84) 24 39446583
- **Các cổ đông của công ty Quản lý Quỹ sở hữu từ 5% trở lên vốn điều lệ:**

Tên cổ đông	Giá trị vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn chủ sở hữu
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	595.997.020.000	88,99956%
Ông Nguyễn Xuân Minh	36.831.310.000	5,49998%
Cổ đông - Khác	36.834.580.000	5,50047%
	<b>669.662.910.000</b>	<b>100%</b>

TechcomCapital thuộc sở hữu 88.99956% của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank).

Techcombank được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100230800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/09/1993 (sửa đổi, bổ sung tùy thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam: số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

#### Hội đồng quản trị

- **Ông Nguyễn Xuân Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Ông Minh là Thạc sỹ Tài chính ứng dụng và Đầu tư tại Úc, thạc sỹ Kỹ thuật dầu khí tại Liên bang Nga.

Ông Minh có hơn 25 năm kinh nghiệm trong đầu tư và quản lý quỹ.

Ông từng là CEO của Vietnam Asset Management Ltd. (VAM) và Phó chủ tịch cao cấp của Franklin Templeton Investment tại Singapore.

- **Ông Phí Tuấn Thành**

Ông Thành tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân và Thạc sỹ Quản trị kinh doanh – ĐH Tổng hợp bang Washington, Hoa Kỳ. Ông Thành được cấp Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 00135/QLQ ngày 15/04/2009.

Ông Thành đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, với 2 năm làm việc tại ngân hàng VID Public và 3 năm làm phó trưởng phòng phân tích của CTCP Chứng khoán Sài Gòn SSI.

Ông hiện đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương từ tháng 3 cho tới nay.

- **Ông Darren Neale Buckley – Thành viên Hội đồng quản trị**

Tốt nghiệp Tài chính Kinh doanh và Kinh tế tại Vương quốc Anh, đồng thời là Giáo sư danh dự của hai trường đại học Trung Quốc, nguyên Phó Chủ tịch Hội đồng Thương mại Thái Lan, Chủ tịch Hiệp hội Ngân hàng Quốc tế Thái Lan, Giám đốc Hiệp hội Ngân hàng quốc tế Nhật Bản, Giám đốc Nippon Keizaidantai Rengoukai.

Ông Darren Buckley đã có gần 35 năm kinh nghiệm làm việc tại lĩnh vực tài chính toàn cầu, trong đó 29 năm làm việc tại tập đoàn Citi, nơi Ông đã đảm nhận các vị trí lãnh đạo cao cấp tại New York, Singapore, Tokyo, Bangkok và Thượng Hải. Ông Buckley đảm nhận chức vụ Giám đốc Kinh doanh Quốc gia thuộc tập đoàn Citi tại Trung Quốc. Ông Buckley đã chuyển đổi hoạt động kinh doanh Bán lẻ của Citi Trung

Quốc thông qua mô hình kinh doanh kỹ thuật số lấy khách hàng làm trọng tâm để trở thành doanh nghiệp Quản lý tài sản, Thẻ và Cho vay phát triển nhanh nhất trong mạng lưới toàn cầu của Citi với các đối tác quan trọng được ký kết Ant Financial, ba công ty lớn của Teco và NBA Trung Quốc. Từ năm 2021 đến nay, ông là Giám đốc khối Ngân hàng Bán lẻ của Techcombank.

#### Ban điều hành Công ty

- Ông Phí Tuấn Thành – Tổng Giám đốc
- Bà Bùi Thị Thu Hà – Phó Tổng Giám đốc

#### Danh sách nhân viên điều hành Quỹ

<b>Người Điều hành Quản lý mảng chứng khoán</b>	
<p>Ông Vương Duy Anh CCCD số: 001093051538</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân Tài chính quốc tế – Đại học Ngoại thương Hà Nội.</li> <li>- Chứng chỉ Phân tích đầu tư tài chính do Viện CFA – Hoa Kỳ cấp tháng 01/2021.</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài chính số 001958/QLQ tháng 11/2020.</li> <li>- Ông Duy Anh có hơn 7 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng, với 4 năm làm việc tại Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương và 3 năm làm Chuyên gia cao cấp Đầu tư và Quản lý Danh mục tại Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương.</li> <li>- Ông hiện đảm nhiệm vị trí Nhân viên Chuyên gia cao cấp Đầu tư và Quản lý Danh mục – Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.</li> </ul>
<p>Bà Đồng Thị Khánh Ngọc CCCD số: 030181016637</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân kinh tế ngoại thương, Đại học Ngoại thương Hà Nội</li> <li>- Chứng chỉ hành nghề Quản lý Quỹ của Bộ Tài Chính số 000794/QLQ ngày 14/11/2011.</li> <li>- Bà Ngọc đã có hơn 13 năm kinh nghiệm làm việc trong các lĩnh vực ngân hàng, kiểm toán, thuế, chứng khoán và quản lý Quỹ với 5 năm công tác tại Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư FPT.</li> <li>- Bà hiện đảm nhiệm vị trí Giám đốc Cao cấp Phát triển sản phẩm - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương</li> </ul>
<b>Người Điều hành Quản lý mảng bất động sản</b>	
<p>Bà Nguyễn Vân Anh CCCD số: 001178002954</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân kinh tế và quản lý môi trường, Đại học Kinh tế Quốc dân</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam.</li> <li>- Thẻ thẩm định viên về giá số VI10.328 do Bộ Tài chính cấp ngày 05/10/2011.</li> <li>- Chuyên viên Đầu tư và Quản lý Danh mục – Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bà Vân Anh đã có hơn 9 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản. Hiện bà đang là Trưởng phòng tại Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc.</li> </ul>
Ông Đoàn Minh Lâm CCCD số: 036083012490	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cử nhân Cơ khí Tàu thủy, Trường Đại học Thủy sản Nha Trang.</li> <li>- Chứng chỉ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá của Hội thẩm định giá Việt Nam.</li> <li>- Thẻ thẩm định viên về giá số IX14.1140 do Bộ Tài chính cấp ngày 20/01/2015.</li> <li>- Chuyên viên Đầu tư và Quản lý Danh mục – Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương.</li> <li>- Ông Minh Lâm đã có hơn 7 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản. Hiện ông đang là Trưởng phòng tại Công ty TNHH MTV Tư vấn và Thẩm định giá Sao Mộc.</li> </ul>

## 2. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng Doanh thu	19,832,006,880	11,372,206,991	16,633,908,449	37,272,393,485	71,841,061,891	220,350,412,011	329,663,558,048	481,804,193,478	19,832,006,880
Lợi nhuận	8,090,791,805	463,698,570	64,338,713	15,832,828,533	40,165,241,816	148,174,512,560	187,609,116,909	220,676,263,123	8,090,791,805

*Các thông tin về hoạt động trong quá khứ của Công ty quản lý quỹ không hàm ý đảm bảo cho khả năng hoạt động của công ty quản lý quỹ trong tương lai.*

### Các quỹ hiện đang quản lý:

Tên quỹ	Loại hình quỹ	Giá trị tài sản ròng của Quỹ 30/04/2023 (VNĐ)
Quỹ Đầu tư Trái Phiếu Techcom (TCBF)	Quỹ mở	8,562,715,884,357.00
Quỹ Đầu tư Cổ Phiếu Techcom (TCEF)	Quỹ mở	333,409,141,203.00
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)	Quỹ đóng (niêm yết)	44,289,708,844.00
Quỹ Đầu tư Trái Phiếu linh hoạt Techcom (TCFF)	Quỹ mở	68,432,067,423.00
Quỹ Đầu tư Giá trị Techcom (TCVF)	Quỹ thành viên	55,013,200,745.00
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Ngân hàng và Tài chính Techcom (TCFIN)	Quỹ mở	52,201,329,805.00
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Doanh nghiệp vừa và nhỏ Techcom (TCSME)	Quỹ mở	57,540,043,782.00
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Bất động sản Techcom (TCRES)	Quỹ mở	49,101,069,776.00

## V. NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Tên ngân hàng: 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 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 12 ngày 16/06/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

GCNĐK hoạt động lưu ký: Số 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp

Trụ sở chính: 74 Thọ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84.24 39411840

Fax: +84.24 39411847

## VI. TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

Trụ sở chính: Tầng 22, Tòa C5, số 119 Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

### Sản phẩm và Dịch vụ cung cấp

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

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



- Quản lý các căn hộ tại Time city của Techcombank để làm nhà công vụ bố trí cho các CBNV của Techcombank đi công tác
- ❖ Cung cấp dịch vụ quản lý và phát triển các dự án Bất động sản của Techcombank

#### Quy mô nhân sự

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

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

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

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

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

#### VII. DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

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

##### *Sơ lược lịch sử phát triển:*

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

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

- (i) Dự án Masteri Thảo Điền, TP. Hồ Chí Minh;

- (ii) Dự án Time City, Hà Nội;
- (iii) Dự án VINHOMES ở Hà Nội;
- (iv) Khu Công nghiệp Đà Tu tại Gia Lâm, Hà Nội;
- (v) Nhà máy thép Shengli tại Thái Bình;
- (vi) Công ty Phong Phú ITG Đà Nẵng; v.v...

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

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

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

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

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

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

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

### **VIII. 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.

### **IX. TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

#### **1. Ủy quyền đại lý chuyển nhượng**

**Tên đại lý:** Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

**Giấy phép hoạt động:** Quyết định số 171/2008/QĐ-TTg ngày 18/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

**GCNĐK hoạt động chuyển nhượng:** Quyết định số 2880/QĐ-BTC ngày 22/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

**Trụ sở chính:** 112 Hoàng Quốc Việt, P, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

**Điện thoại:** +84 24 39747113

**Fax:** +84 24 39747120

## 2. Ủy quyền dịch vụ quản trị quỹ đầu tư

**Tên ngân hàng:** 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 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 12 ngày 16/06/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

**GCNĐK hoạt động lưu ký:** Số 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp

**Trụ sở chính:** 74 Thọ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

**Điện thoại:** +84.24 39411840                      **Fax:** +84.24 39411847

## X. CÁC THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TECHCOM VIỆT NAM (TCREIT)

### 1. Thông tin chung về Quỹ

#### 1.1. Tên và địa chỉ liên hệ của Quỹ

Tên Quỹ: Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam

Tên tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT Fund

Tên viết tắt: TCREIT

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

1.2. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ ra công chúng số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016.

1.3. Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản số 22/GCN-UBCK ngày 29/06/2016 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.

1.4. Tính chất và thời gian hoạt động của Quỹ:

Quỹ được tổ chức dưới hình thức Quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ Quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư. 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.

Thời gian hoạt động của Quỹ là không xác định. Thay đổi về thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Nhà đầu tư.

Quỹ chính thức bắt đầu hoạt động sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ. Thời hạn hoạt động của Quỹ sẽ kết thúc ngay sau khi Quỹ bị giải thể theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## 2. Điều lệ Quỹ tóm tắt

### 2.1. Các điều khoản chung

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

Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 51, Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.

Chứng chỉ Quỹ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 27/02/2017.

Cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ TCREIT là Đại hội Nhà Đầu tư.

Ban Đại diện Quỹ TCREIT sẽ do Đại hội Nhà Đầu tư bầu ra để giám sát các hoạt động thường xuyên của Quỹ TCREIT, TCC và Ngân hàng giám sát;

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

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

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

### 2.2.1 Mục tiêu đầu tư

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

### 2.2.2 Chiến lược đầu tư

*Chiến lược đầu tư bất động sản:*

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

*Chiến lược đầu tư chứng khoán:*

- Bên cạnh bất động sản, danh mục cổ phiếu đầu tư của Quỹ (nếu có) bao gồm các cổ phiếu niêm yết hàng đầu (blue chips) trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX); cổ phiếu của các công ty có tiềm năng tăng trưởng tốt và có tỷ trọng lớn trong chỉ số chứng khoán của hai sàn giao dịch chứng khoán. Quỹ cũng có thể đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết, nhưng có kế hoạch niêm yết trong vòng 1 năm.
- Quỹ có thể đầu tư vào tài sản có thu nhập cố định có chất lượng tín dụng tốt (nếu có) bao gồm tiền gửi ngân hàng, trái phiếu Chính phủ Việt Nam, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu có bảo lãnh của Chính phủ, trái phiếu doanh nghiệp. Các doanh nghiệp được lựa chọn để đưa vào danh mục đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp có mức định giá hấp dẫn, tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong trung và dài hạn cao.
- Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện Quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

### 2.2.3 Tài sản được phép đầu tư

Danh mục đầu tư của quỹ phải phù hợp với mục tiêu và chính sách đầu tư đã được quy định tại Điều lệ quỹ và công bố tại Bản cáo bạch. Danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản bao gồm các loại tài sản sau đây tại Việt Nam:

(i) Các tài sản theo quy định sau đây:

- a) Tiền gửi 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 của pháp luật;
  - c) Công cụ nợ của 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, chứng chỉ quỹ đại chúng;
  - đ) 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;
  - e) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;
- (ii) 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. 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;
  - 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;

#### 2.2.4 Cơ cấu đầu tư

- a) Đầu tư tối thiểu 65% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các bất động sản theo quy định ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là 65% tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức phát hành;
- b) Không đầu tư quá 35% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các tài sản quy định tại khoản (i) Điều 2.2.3 nêu trên, không tính phần đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:
  - Không đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
  - Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản (i) Điều 2.2.3 nêu trên của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
  - Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công

- ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
- Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
  - Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào tài sản quy định tại điểm đ khoản (i) Điều 2.2.3 nêu trên.
- c) Không đầu tư vào chứng chỉ của chính quỹ đó;

### **2.2.5 Các hạn chế đầu tư**

(i) Cơ cấu đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định nêu trên và chỉ do các nguyên nhân sau:

- a) Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ;
  - b) Thực hiện các khoản thanh toán của quỹ theo quy định của pháp luật;
  - c) Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
  - d) Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá 06 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ hoặc Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ điều chỉnh;
  - đ) Quỹ đang trong thời gian giải thể.
- (ii) Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại điểm a, b, c và d khoản (i) Điều 2.2.5 này, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp với quy định theo nguyên tắc sau:
- a) Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
  - b) Trong hạn 01 năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản.

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 phải bồi thường mọi thiệt hại cho quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho quỹ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, 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; 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.

### **2.2.6 Hoạt động vay, cho vay và giao dịch ký quỹ**

Công ty Quản Lý Quỹ không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ để cho vay hoặc bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại khoản b, mục (i) Điều 2.2.3.

Công ty Quản Lý Quỹ không được phép vay để đầu tư, trừ trường hợp vay ngắn hạn để trang trải các chi phí cần thiết cho quỹ hoặc thực hiện thanh toán các giao dịch chứng chỉ quỹ với Nhà Đầu Tư. Tổng giá trị các khoản vay ngắn hạn của Quỹ, không bao gồm các khoản tạm ứng, các khoản phải trả không được quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của quỹ tại mọi thời điểm và thời hạn vay tối đa là ba mươi (30) ngày.

Công ty Quản Lý Quỹ không được sử dụng tài sản của quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán) cho quỹ hoặc cho bất kỳ cá nhân, tổ chức khác; không được sử dụng tài sản của quỹ thực hiện các giao dịch bán khống, cho vay chứng khoán.

Quỹ được thực hiện giao dịch mua bán lại công cụ nợ của Chính phủ theo quy định của Bộ Tài chính về quản lý giao dịch công cụ nợ của Chính phủ.

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

### A. Phương pháp lựa chọn đầu tư

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

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

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

- ❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ thị trường tiền tệ**  
 Quỹ lựa chọn các công cụ thị trường tiền tệ của các tổ chức tín dụng có khả năng mang lại lãi suất tốt, đồng thời xem xét đến thứ hạng tín dụng và định mức tín dụng phù hợp cho từng tổ chức tín dụng.
- ❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với trái phiếu và công cụ nợ**  
 Trái phiếu và công cụ nợ được lựa chọn trên cơ sở phân tích đánh giá chỉ số tín nhiệm tín dụng của tổ chức phát hành, phân tích dự án/chương trình được tài trợ bởi công cụ nợ kết hợp phân tích xu hướng lãi suất, đánh giá với mức lãi suất của công cụ nợ trong tương quan với mức độ chấp nhận rủi ro của nhà đầu tư và tính thanh khoản của trái phiếu, công cụ nợ để lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp.
- ❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với cổ phiếu**  
 Quỹ áp dụng phương thức đầu tư đi từ trên xuống “Top-Down Approach”, trong đó việc đầu tư và phân bổ trái phiếu sẽ dựa trên những đánh giá tổng thể về xu thế của kinh tế vĩ mô, chính sách của nhà nước, ngành hưởng lợi cũng như tiềm năng sinh lời và an toàn tín dụng của tổ chức phát hành. Quỹ cũng sử dụng phương pháp tiếp cận đầu tư đi từ dưới lên “Bottom-up Approach” trong việc lựa chọn từng loại chứng khoán cụ thể thông qua việc đánh giá diễn biến riêng lẻ của các chứng khoán này trước tác động của khuynh hướng thị trường.
- ❖ **Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ khác**  
 Quỹ áp dụng phương pháp phù hợp với tính chất, đặc điểm của tài sản để có lựa chọn phù hợp.

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

### Nguyên tắc

- Công ty quản lý quỹ phải xây dựng sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ, giá trị tài sản ròng trên một Chứng chỉ quỹ tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ quỹ. Công ty quản lý quỹ được ủy quyền cho Ngân hàng giám sát, tổ chức có chức năng định giá bất động sản, không phải là tổ chức định giá độc lập để xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ bất động sản.
- Công ty Quản Lý Quỹ có thể ủy quyền cho ngân hàng giám sát xác định giá trị tài sản ròng, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát phải có cơ chế và quy trình đối chiếu, soát xét, kiểm tra, giám sát bảo đảm hoạt động xác định giá trị tài sản ròng được tính chính xác và phù hợp Điều lệ quỹ, sổ tay định giá và các quy định của pháp luật.
- Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.

### Phương thức xác định

Phương thức xác định NAV của Quỹ được quy định chi tiết tại điều 51 và 52 của Điều lệ Quỹ.

## 2.3. Đặc trưng của chứng chỉ Quỹ đầu tư

### 2.3.1 Nhà đầu tư

- Nhà đầu tư của Quỹ là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu chứng chỉ quỹ. Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc nghĩa vụ khác ngoài trách nhiệm trong phạm vi số chứng chỉ Quỹ mà họ sở hữu. Nhà đầu tư pháp nhân bao gồm các tổ chức kinh tế, xã hội được pháp luật công nhận.



- Nhà đầu tư pháp nhân cử người đại diện hợp pháp đại diện cho số Chứng chỉ quỹ mà mình sở hữu. Việc đề cử, hủy bỏ hay thay thế người đại diện này phải được thông báo bằng văn bản, do người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư pháp nhân ký.

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

- Nhà đầu tư có quyền được đối xử công bằng, quyền tự do chuyển nhượng, quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và bất thường về hoạt động của Quỹ, quyền tham gia các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư. Nhà đầu tư có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua Chứng chỉ Quỹ trong thời hạn quy định và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật chứng khoán.
- Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 15 của Điều lệ Quỹ theo hướng dẫn tại Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

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

- Công ty quản lý quỹ thực hiện hoặc ủy quyền cho tổ chức cung cấp dịch vụ đại lý chuyên nhượng lập và quản lý sổ đăng ký nhà đầu tư chính (sổ chính) hoặc ủy quyền đại lý ký danh lập, quản lý đăng ký nhà đầu tư phụ (sổ phụ) và xác nhận quyền sở hữu chứng chỉ quỹ cho nhà đầu tư.
- Sổ đăng ký nhà đầu tư của Quỹ có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai. Các nội dung của Sổ đăng ký nhà đầu tư được quy định chi tiết tại điều 16 Điều lệ Quỹ.

### 2.3.4 Quyền biểu quyết của Nhà Đầu tư

Tất cả các Nhà Đầu Tư có tên trong danh sách đăng ký nhà đầu tư trước khi triệu tập cuộc họp đều có quyền tham dự Đại Hội Nhà Đầu Tư. Quyền biểu quyết của Nhà Đầu Tư được quy định cụ thể tại điều 15 và điều 22 Điều Lệ Quỹ

### 2.3.5 Trường hợp hợp nhất, sáp nhập, thanh lý, giải thể quỹ

Việc hợp nhất, sáp nhập, chia tách, giải thể Quỹ chỉ được thực hiện theo quy định của Pháp Luật và quy định tại điều 57 và điều 58 Điều Lệ Quỹ.

### 2.3.6 Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

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

### 2.3.7 Thừa kế chứng chỉ Quỹ đầu tư

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

## 2.4. Thông tin về các mức giá dịch vụ mà quỹ phải trả

### 2.4.1. Giá dịch vụ phát hành

- Giá dịch vụ phát hành chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng là 0%.

- Giá dịch vụ phát hành thêm chứng chỉ Quỹ để tăng vốn sẽ do Công ty quản lý Quỹ ấn định trong từng đợt phát hành thêm chứng chỉ Quỹ nhưng không vượt quá 2% giá trị lệnh mua.
- Các khoản tái đầu tư bằng nguồn cổ tức của Quỹ không phải chịu Giá dịch vụ phát hành.

#### 2.4.2. Giá dịch vụ quản lý

Giá dịch vụ 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 giá dịch vụ trả hàng tháng là tổng số giá dịch vụ được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Biểu Giá dịch vụ Quản Lý

Quỹ	Giá dịch vụ Quản lý (% của NAV/năm)
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam	Không quá 2,0%/năm

Giá dịch vụ Quản Lý sẽ là 1,5% NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt hoặc Ban Đại diện Quỹ phê duyệt nếu được Đại hội Nhà Đầu tư gần nhất ủy quyền. Giá dịch vụ quản lý Quỹ sẽ không vượt quá quy định của pháp luật (2,0% NAV/năm).

#### 2.4.3. Giá dịch vụ giám sát, giá dịch vụ lưu ký

STT	Loại giá dịch vụ	Biểu giá dịch vụ	Min/Max	Ghi chú
A.I	Giá dịch vụ lưu ký cố định	0,04%NAV/Năm	Min: 10.000.000 đồng/tháng	Giá dịch vụ được tính toán hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo
A.II	Giá dịch vụ Giám sát	0,01%NAV/Năm		Giá dịch vụ được tính toán hàng tuần khi NHLKGS xác nhận các báo cáo
A.III	Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ			
A.3.1	Đối với giao dịch chứng khoán niêm yết/đăng ký giao dịch	0,03%/giá trị giao dịch	Min: 100.000 đồng/ngày GD Max: 10.000.000 đồng/ngày GD	
A.3.2	Đối với các giao dịch mua bán CK OTC và các tài sản khác	100.000 đồng/giao dịch		
A.IV	Giá dịch vụ lưu ký, chuyển khoản của			

STT	Loại giá dịch vụ	Biểu giá dịch vụ	Min/Max	Ghi chú
	VSD (Giá dịch vụ của bên thứ 3)			
A.4.1	Giá dịch vụ lưu ký	0,27 đồng/cổ phiếu, CCQ/tháng; 0,18 đồng/trái phiếu/tháng		Giá dịch vụ lưu ký và giá dịch vụ chuyển khoản theo Quy định Bộ Tài chính trong từng thời kỳ. Khi BTC thay đổi biểu giá dịch vụ thì khoản mục giá dịch vụ này sẽ thay đổi tương ứng
A.4.2	Giá dịch vụ chuyển khoản thực hiện giao dịch	0,3 đồng/chứng khoán/1 lần chuyển khoản/1 mã	Tối thiểu: Không áp dụng Tối đa: 300.000 đồng/lần/mã CK	
A.4.3	Các khoản giá dịch vụ VSD thu của thành viên liên quan trực tiếp đến hoạt động của Quỹ	Theo mức phát sinh cụ thể		

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

#### 2.4.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ

Giá dịch vụ dịch vụ quản trị là 0,03%NAV/Năm. Tối thiểu là 15.000.000 đồng/tháng. Thuế giá trị gia tăng 10%

Giá dịch vụ dịch vụ quản trị quỹ = (0,03%xNAV tại Ngày định giá x số ngày thực tế trong kỳ)/Số ngày thực tế trong năm (365 hoặc 366 ngày).

Giá dịch vụ được thu định kỳ hàng tháng căn cứ trên hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản trị Quỹ.

#### 2.4.5. Giá dịch vụ quản lý bất động sản

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

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

#### 2.4.6. Chi phí hợp lệ khác:

**Chi phí kiểm toán**

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

### **Phụ cấp Ban đại diện Quỹ**

Các chi phí của Ban đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Chi phí trên không bao gồm các chi phí/giá dịch vụ bảo hiểm đối với trách nhiệm phát sinh cho Ban Đại Diện Quỹ khi thực hiện nghĩa vụ của Ban đại diện Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại Diện đã được thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư.

### **Chi phí/giá dịch vụ phát sinh**

Chi phí/giá dịch vụ 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/giá dịch vụ Công bố thông tin của Quỹ theo quy định Pháp luật;

Chi phí/giá dịch vụ phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội Nhà đầu tư;

Thuế và các loại giá dịch vụ bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và Các chi phí/giá dịch vụ khác được Pháp luật cho phép.

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

#### **2.4.7. Các loại phí và lệ phí khác**

Các chi phí/giá dịch vụ khác bao gồm:

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

#### **2.5. Phân phối kết quả hoạt động và chính sách thuế**

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

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

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

**Phân chia lợi nhuận của Quỹ**

- Quỹ dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Lợi tức có thể được chia dưới dạng tiền mặt hoặc chứng chỉ Quỹ.
- Các nguyên tắc phân chia lợi tức Quỹ được quy định chi tiết tại Điều 54 của Điều lệ Quỹ.



- Do các quy định về thuế áp dụng cho từng cá nhân cụ thể, từng Nhà Đầu Tư nên tham khảo ý kiến tư vấn của các nhà tư vấn thuế chuyên nghiệp của mình đối với các nghĩa vụ thuế cụ thể và những vấn đề về tài chính của việc đầu tư vào Quỹ.

### 2.5.2 Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ

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

### 2.5.3 Chính sách thuế

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

#### a) Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### b) Thuế giá trị gia tăng

- Quỹ được kê khai và khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu ra – đầu vào tương tự như doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

#### ❖ Nghĩa vụ thuế của nhà đầu tư:

#### c) Nhà đầu tư là tổ chức kinh doanh tại Việt Nam

- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
- Trường hợp chuyên nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức nộp thuế cho khoản thu nhập phát sinh từ chuyên nhượng chứng chỉ quỹ (giá bán – giá mua chứng chỉ quỹ - chi phí/giá dịch vụ chuyên nhượng) với mức thuế suất 20%.
- Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ, nhà đầu tư thực hiện ngay nghĩa vụ nộp thuế khi góp vốn, cụ thể:
  - o Nhà đầu tư xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính và kê khai nộp thuế theo quy định tại khoản 5a, Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài Chính. Trường hợp bất động sản góp vốn được định giá cao hơn giá trị còn lại trên sổ sách thì nhà đầu tư có nghĩa vụ ghi tăng thu nhập và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

#### d) Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là tổ chức được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản cổ tức nhận được.
- Trường hợp chuyên nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyên nhượng.
- Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ thì thực hiện theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### e) Nhà đầu tư là cá nhân

- Trường hợp góp vốn bằng bất động sản vào Quỹ đầu tư: Nhà đầu tư chịu thuế thu nhập cá nhân

từ chuyển nhượng bất động sản với mức thuế suất 2% trên giá trị góp vốn.

- Trường hợp nhận cổ tức từ chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 5% trên cổ tức được chia.
- Trường hợp chuyển nhượng chứng chỉ quỹ: nhà đầu tư là chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng.

## 2.6. Đại hội nhà đầu tư

### 2.6.1 Đại hội nhà đầu tư thường niên, bất thường

#### ❖ Đại hội nhà đầu tư thường niên

- Tất cả các nhà đầu tư có tên trong danh sách vào ngày chốt quyền tham dự đại hội theo thông báo của Sở Giao dịch chứng khoán trước khi triệu tập cuộc họp Đại hội đều có quyền tham dự Đại hội.
- Đại Hội Nhà Đầu Tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Ban đại diện quỹ, cuộc họp Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể gia hạn nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính và phải thông báo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.
- Chi phí của Đại hội Nhà đầu tư thường niên do Quỹ thanh toán.

#### ❖ Đại hội nhà đầu tư bất thường

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

- Công ty quản lý Quỹ, hoặc Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện Quỹ xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của Quỹ;
- Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư đại diện cho ít nhất năm phần trăm (5%) tổng số Chứng chỉ Quỹ đang lưu hành theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Điều lệ Quỹ;
- Việc tổ chức Đại hội nhà đầu tư bất thường phải được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có thông báo cuộc họp Đại hội nhà đầu tư bất thường.
- Trường hợp công ty quản lý quỹ không triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo quy định nêu trên, công ty quản lý quỹ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh đối với quỹ (nếu có). Trường hợp công ty quản lý quỹ không triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo quy định nêu trên, trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban đại diện quỹ hoặc ngân hàng giám sát thay thế công ty quản lý quỹ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ này.

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

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

- a) Sửa đổi, bổ sung Điều lệ quỹ;
- b) Thay đổi cơ bản trong chính sách, mục tiêu đầu tư của quỹ; thay đổi giá dịch vụ trả cho công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát; thay thế công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát;
- c) Chia, tách, sáp nhập, hợp nhất quỹ; giải thể quỹ; thay đổi vốn điều lệ của quỹ đóng; thay đổi thời hạn hoạt động của quỹ;
- d) Phương án phân phối lợi tức;
- đ) 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 hằng năm của quỹ, doanh nghiệp thẩm định giá độc lập (nếu có); thông qua các báo cáo tài chính, báo cáo về tài sản và hoạt động hằng năm của quỹ;
- e) 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) Yêu cầu công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát xuất trình sổ sách hoặc giấy tờ giao dịch tại Đại hội nhà đầu tư;

h) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và tại Điều lệ này.

Đại Hội Nhà Đầu Tư có thể ủy quyền cho Ban Đại Diện Quỹ được quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g và h Điều này và quyết định mức điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ nhưng không được vượt mức tối đa được quy định tại Điều lệ này.

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

- Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Hình thức tham gia có thể là trực tiếp hoặc ủy quyền tham gia hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (gửi thư, fax, thư điện tử, tham dự hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác) theo quy định tại Điều 22 Điều lệ quỹ.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, Đại hội nhà đầu tư được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư tham dự.
- Đại hội Nhà đầu tư sẽ do Chủ Tịch Ban Đại diện Quỹ, hoặc một người khác được Đại Hội Nhà Đầu Tư bầu ra nếu Chủ Tịch Ban Đại Diện Quỹ vắng mặt, sẽ chủ tọa Đại Hội Nhà Đầu Tư. Ngân Hàng Giám Sát, Công Ty Kiểm Toán và Công ty luật cung cấp dịch vụ cho Quỹ có quyền tham dự Đại Hội Nhà Đầu Tư nhưng không có quyền biểu quyết.
- Trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ sau khi thông qua quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản hoặc thông qua bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định Pháp luật hiện hành, Công ty Quản Lý Quỹ có trách nhiệm lập Biên bản họp hoặc Biên bản kiểm phiếu (trong trường hợp lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản hoặc lấy ý kiến bằng thư điện tử hoặc hình thức điện tử khác) và nghị quyết đại hội và gửi cho UBCKNN, Ngân Hàng Giám Sát và cung cấp cho Nhà Đầu Tư hoặc công bố thông tin theo quy định của pháp luật trên các trang thông tin điện tử của Công ty Quản Lý Quỹ.

### 2.6.4 Quyết định của đại hội người đầu tư

- Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư về các nội dung quy định tại điểm b, c khoản 2.6.2 Điều này phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư. Trong trường hợp này, quyết định tại cuộc họp được thông qua khi số nhà đầu tư đại diện trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp tán thành.
- Quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp tán thành hoặc một tỷ lệ khác cao hơn do Điều lệ quỹ quy định, trừ trường hợp quy định tại điều khoản nêu trên.
- Trường hợp lấy ý kiến Đại hội nhà đầu tư dưới hình thức bằng văn bản, quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua khi được số nhà đầu tư đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư có quyền biểu quyết tán thành.
- Công ty quản lý quỹ, Ban đại diện quỹ có trách nhiệm xem xét, bảo đảm các Nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ. Trong trường hợp quyết định của Đại hội nhà đầu tư không phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ này 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.
- Những quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư được thông qua không phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ, sẽ không có hiệu lực pháp lý và giá trị thi hành. Những quyết định này mặc nhiên bị hủy. Đồng thời, Công ty Quản Lý Quỹ có trách nhiệm thông báo cho UBCKNN và Nhà Đầu Tư về việc nghị quyết không có hiệu lực thi hành và bị hủy.



## 2.7. Ban đại diện Quỹ

### 2.7.1 Tổ chức Ban đại diện Quỹ

- Ban đại diện Quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Ban đại diện Quỹ có từ ba (03) đến mười một (11) thành viên, trong đó tối thiểu hai phần ba (2/3) số thành viên của Ban đại diện Quỹ là thành viên độc lập không phải là người có liên quan tới Công ty quản lý Quỹ, Ngân hàng giám sát hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này.
- Nhiệm kỳ của Ban đại diện Quỹ là 5 (năm) năm. Thành viên Ban đại diện Quỹ có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ hiện tại thì nhiệm kỳ của thành viên được bầu bổ sung đó là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Ban đại diện Quỹ hiện tại. Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức hợp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.
- Việc đề cử thành viên Ban đại diện Quỹ được quy định tại Điều 15 và Điều 23.1 Điều lệ Quỹ. Trình tự, thủ tục bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, bầu bổ sung thành viên ban đại diện Quỹ được quy định tại Điều 23 và Điều 28 Điều lệ Quỹ.

Danh sách ban đại diện Quỹ nhiệm kỳ 2023 - 2027 được thông qua tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022 ngày 21/04/2023

Tại cuộc họp Đại hội Nhà Đầu tư thường niên năm tài chính 2022, danh sách Ban Đại diện Quỹ sau khi được thông qua bao gồm các ông/bà có tên sau đây:

<b>Bà Phùng Thị Minh</b>  <b>Chủ tịch</b>	<p>Bà Minh tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính – Ngân hàng của Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân. Bà được cấp Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia vào tháng 4/2010.</p> <p>Với hơn 15 năm làm việc trong mảng kế toán và kiểm toán tại các công ty đầu tư như Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Truth Home. Từ 2015 đến nay: kinh nghiệm quản lý điều hành doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản quy mô doanh số lên đến 8000 tỷ đồng/năm. Hiện bà đang nắm giữ các chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Truth Home.</p>
<b>Ông Đặng Thế Đức</b>  <b>Thành viên</b>	<p>Ông tốt nghiệp Cử nhân Luật Đại học Quốc gia Hà Nội; được cấp Chứng chỉ tốt nghiệp sau đại học Trường Luật của Anh Quốc và xứ Wales (Anh Quốc). Hơn 22 năm kinh nghiệm hành nghề luật kinh doanh tại Việt Nam, trong đó tập trung vào đầu tư trong nước, giao dịch doanh nghiệp, cổ phần tư nhân, tư vấn &amp; sáp nhập (“M&amp;A”), chứng khoán, giao dịch thị trường vốn và tài trợ dự án.</p> <p>Ông Đức đã tư vấn cho một số quỹ đầu tư nước ngoài và địa phương lớn và nhà quản lý quỹ liên quan đến cơ cấu kinh doanh, các giao dịch M&amp;A tại</p>



	<p>Việt Nam. Ông có 5 năm hành nghề Luật tại InvestConsult Group (Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư &amp; Chuyển giao công nghệ), phụ trách mảng Tư vấn và Sở hữu Công nghiệp; 7 năm hành nghề Luật và đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh của Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh (Vision and Associates); 4 năm làm Giám đốc Công ty Luật Hợp danh Tư vấn Phương Đông I.C.</p> <p>Từ năm 2010 tới nay ông là Giám đốc điều hành (Managing Partner) tại Công ty Tư vấn luật Indochine Counsel; nhà báo thường xuyên cho các tạp chí kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam (Kinh tế Sài Gòn, Nhịp cầu đầu tư, Đầu tư chứng khoán).</p>
<p><b>Bà Nguyễn Phương Lan</b></p> <p><b>Thành viên</b></p>	<p>Thạc sĩ Tài chính tại Đại học Khoa học Kinh tế và Hành chính Budapest; Chứng chỉ Kế toán viên Công chứng (ACCA) của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc; Chứng chỉ kiểm toán viên và Chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ.</p> <p>Bà Lan đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, đảm nhiệm những vị trí quản lý cấp cao tại các tổ chức lớn như Phó giám đốc tư vấn tài chính tại PwC Việt Nam, Phó giám đốc đầu tư tại công ty Quản lý quỹ Techcom Capital, Trưởng phòng tài chính của Công ty CP Vinpearl.... Bà Lan cũng đã có thời gian công tác tại nhiều nước trên thế giới như tại PwC Hungary, PwC Panama ở vai trò phụ trách kiểm toán, chuyên gia cao cấp tư vấn tài chính doanh nghiệp.</p> <p>Bà Lan hiện đang đảm nhiệm vai trò Giám đốc Tài chính của CTCP Thương mại Dịch Vụ Công Vàng (Golden Gate).</p>

Ban Đại diện mới có nhiệm kỳ 2023 - 2027

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

- Trong Ban đại diện quỹ phải có tối thiểu 01 thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thẩm định giá bất động sản, tối thiểu 01 thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; tối thiểu 01 thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật;
- Thành viên Ban đại diện Quỹ không được uỷ quyền cho người khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ

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

- Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư.
- Phê duyệt sổ tay định giá giá trị tài sản ròng của quỹ; danh sách các tổ chức cung cấp báo giá không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát, phê duyệt danh sách các tổ chức tín dụng mà quỹ được gửi tiền và đầu tư công cụ thị trường tiền tệ mà quỹ được phép đầu tư theo quy định tại Điều 9.5, Điều lệ quỹ; Chấp thuận các giao dịch vào các tài sản được phép đầu tư theo phương thức thỏa thuận.

- Quyết định mức lợi tức phân phối theo phương án phân chia lợi nhuận quy định tại Điều lệ quỹ hoặc đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua; thời điểm thực hiện, cách thức, hình thức phân phối lợi nhuận.
- Quyết định các vấn đề chưa có sự thống nhất giữa công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát trên cơ sở quy định của pháp luật.
- Nếu Đại Hội Nhà Đầu Tư gần nhất đã ủy quyền, Ban Đại Diện Quỹ được quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 20 Điều lệ Quỹ. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin Quyết định của Ban đại diện quỹ theo quy định về công bố thông tin đối với Quyết định của Đại hội nhà đầu tư.
- Trường hợp Đại Hội Nhà Đầu Tư gần nhất ủy quyền cho Ban Đại Diện Quỹ quyết định mức điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ trong mức tối đa được quy định tại Điều lệ này, hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên trang website của Công ty quản lý Quỹ.
- 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 quỹ và hoạt động giám sát.

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

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

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

Trường hợp Chủ tịch Ban đại diện Quỹ vắng mặt hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ được giao thì thành viên Ban đại diện Quỹ được Chủ tịch Ban đại diện Quỹ ủy quyền sẽ thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch Ban đại diện Quỹ.

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

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

- Thành viên Ban đại diện Quỹ sẽ bị Đại hội nhà đầu tư miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
  - Bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định khởi tố hoặc truy tố;
  - Bị toà án tuyên bố mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;
  - Thuộc vào các trường hợp không được đảm nhiệm chức danh thành viên Ban đại diện Quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan;
  - Nghi hưu theo quy định của pháp luật lao động;
  - Chết hoặc mất tích theo phán quyết, quyết định của toà án, cơ quan có thẩm quyền;
  - Có văn bản thông báo thành viên Ban đại diện Quỹ chấm dứt tư cách đại diện theo uỷ quyền của nhà đầu tư tổ chức;
  - Tiết lộ các thông tin bảo mật làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ hoặc của một bên thứ ba có thoả thuận bảo mật với Quỹ;
  - Không tham dự các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ ba (03) lần liên tiếp mà không có lý do hợp lệ;
  - Vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Quỹ khi thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao;

- Thành viên Ban đại diện Quỹ muốn từ chức phải có đơn xin từ chức gửi Ban đại diện Quỹ. Ban đại diện Quỹ có trách nhiệm trình đơn xin từ chức đó để Đại hội nhà đầu tư xem xét, quyết định. Việc từ chức của thành viên Ban đại diện Quỹ chỉ có hiệu lực kể từ ngày có quyết định của Đại hội nhà đầu tư, tuy nhiên thành viên Ban đại diện Quỹ không được hưởng thù lao khi không thực hiện nhiệm vụ.
- Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư hoặc xin ý kiến bằng văn bản để bầu bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ trong trường hợp sau đây:
  - a) Số thành viên Ban đại diện Quỹ bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này. Trường hợp này, Công ty quản lý Quỹ phải triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày số thành viên bị giảm thấp hơn với số thành viên tối thiểu quy định tại Điều lệ này;
  - b) Số lượng thành viên Ban đại diện Quỹ độc lập giảm xuống, không bảo đảm tỷ lệ theo quy định tại Điều lệ Quỹ.  
Trường hợp khác, tại cuộc họp gần nhất, Đại hội nhà đầu tư bầu thành viên mới thay thế thành viên Ban đại diện Quỹ đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm

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

- Ban đại diện Quỹ tổ chức họp tối thiểu 3 tháng/lần hoặc theo yêu cầu của Công ty quản lý Quỹ. Trình tự tổ chức cuộc họp, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên theo thời hạn quy định của pháp luật về doanh nghiệp, Điều lệ Quỹ.
- Cuộc họp Ban đại diện Quỹ được tổ chức khi có tối thiểu hai phần ba số thành viên dự họp, trong đó số các thành viên độc lập phải chiếm từ năm mươi phần trăm (50%) 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 phần trăm (50%) trở lên số thành viên dự họp và từ năm mươi phần trăm (50%) trở lên số thành viên độc lập thông qua.
- Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và chủ tọa phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Biên bản họp Ban đại diện Quỹ phải được lưu giữ tại Công ty quản lý Quỹ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ Quỹ.

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

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

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

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

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

- Công ty quản lý Quỹ luôn hoạt động một cách công bằng, trung thực cho Quỹ và vì lợi ích của nhà đầu tư, tránh xung đột về lợi ích và hành động ngay trong trường hợp không thể tránh được xung đột về lợi ích.
- Công ty quản lý Quỹ phải đảm bảo rằng nhân sự, tổ chức và ban quản trị có năng lực và được cơ cấu để hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà đầu tư, tuân thủ Điều lệ Quỹ, pháp luật và thông lệ quốc tế tốt nhất.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ bảo đảm việc ủy quyền trách nhiệm cho bên thứ ba tuân thủ pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền lợi của Quỹ và nhà đầu tư.
- Công ty quản lý Quỹ sẽ tách biệt tài sản của từng Quỹ, tài sản của Công ty quản lý Quỹ với các tài sản của Quỹ, và các tài sản khác do Công ty quản lý Quỹ quản lý.



- Các cam kết của Công ty quản lý Quỹ được nêu tại Phụ lục 1. Công ty quản lý Quỹ phải chịu trách nhiệm cho những tổn thất đối với Quỹ do mình quản lý trong trường hợp Công ty quản lý Quỹ không tuân thủ Pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Khi quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư, Công ty quản lý Quỹ phải tuân thủ nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Quỹ.
- Công ty quản lý Quỹ có các quyền sau:
  - Nhận giá dịch vụ quản lý như quy định tại Điều 61 của Điều lệ Quỹ;
  - Quản lý các Quỹ khác trong và/hoặc ngoài Việt Nam và tiến hành các hoạt động kinh doanh khác được pháp luật cho phép với điều kiện Công ty quản lý Quỹ đảm bảo có đủ nguồn lực để quản lý hiệu quả các hoạt động đầu tư của Quỹ.
  - Tham dự Đại hội nhà đầu tư và các cuộc họp của Ban đại diện Quỹ;
  - Đề cử ứng viên thích hợp làm thành viên Ban đại diện Quỹ để Đại hội nhà đầu tư bầu chọn;
  - Quyết định các khoản đầu tư của Quỹ phù hợp với Điều lệ Quỹ, Bản cáo bạch của Quỹ và pháp luật.

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

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

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

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



- Không được sử dụng tài sản ủy thác để đầu tư vào Quỹ hoặc ngược lại. Quy định này không áp dụng trong trường hợp khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức 100% vốn nước ngoài và đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên;
  - Không được sử dụng tài sản của Quỹ để đầu tư vào chính Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức là người có liên quan của Công ty quản lý Quỹ; không đầu tư vào tổ chức mà thành viên hội đồng thành viên, thành viên ban điều hành, nhân viên của Công ty quản lý Quỹ là cổ đông hoặc thành viên sở hữu trên mười phần trăm (10%) vốn điều lệ;
  - Không được cam kết, bảo đảm kết quả đầu tư trừ trường hợp đầu tư vào những sản phẩm có thu nhập cố định; không được giao kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các điều khoản bất lợi một cách bất hợp lý, không có lý do chính đáng.
  - Không được thực hiện bất cứ hoạt động nào vi phạm pháp luật.
- Các hạn chế khác theo quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý Quỹ.

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

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

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

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

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

Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ:

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

- Ngân hàng giám sát sẽ đóng vai trò là ngân hàng giám sát và lưu ký cho các tài sản của Quỹ được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát. Ngân hàng giám sát phải tách bạch tài sản của Quỹ với tài sản của Công ty quản lý Quỹ, tài sản của các Quỹ khác, tài sản của khách hàng khác của Ngân hàng giám sát và tài sản của chính Ngân hàng giám sát. Ngân hàng giám sát phải giám sát việc tính toán NAV của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ và đảm bảo NAV được tính toán chính xác.
- Ngân hàng giám sát phải chịu trách nhiệm cho những thiệt hại gây ra cho Quỹ trong trường hợp Ngân hàng giám sát không tuân thủ pháp luật, Điều lệ Quỹ và Hợp đồng giám sát.
- Ngân hàng giám sát phải xử lý các giao dịch về chứng khoán, thanh toán những khoản chi phí/giá dịch vụ hợp lý, hợp lệ phù hợp với chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý Quỹ hoặc có thể từ chối các chỉ thị đó nếu có cơ sở tin rằng những chỉ thị này là không hợp pháp hoặc không phù hợp với Điều lệ Quỹ. Việc từ chối cùng với lý do phải được gửi bằng văn bản tới Công ty quản lý Quỹ và bản sao của việc từ chối này phải được gửi đến UBCKNN.
- Ngân hàng giám sát thanh toán tiền cho nhà đầu tư khi Quỹ phân phối thu nhập, hoặc khi Quỹ thanh lý, giải thể và các trường hợp khác theo chỉ thị của Công ty quản lý Quỹ phù hợp với pháp luật và Điều lệ Quỹ.
- Thực hiện đối chiếu thường xuyên tài sản của Quỹ với Công ty quản lý Quỹ.
- Các nghĩa vụ khác quy định tại Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

Ngân hàng Giám sát có quyền:

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

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

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

## 2.10. Tổ chức định giá độc lập

### 2.10.1 Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá độc lập

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

- Đại hội nhà đầu tư quyết định lựa chọn tối thiểu 01 doanh nghiệp thẩm định giá để thẩm định giá bất động sản của quỹ với thời hạn cung cấp dịch vụ không vượt quá 02 năm liên tục. Sau thời hạn nêu trên, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm lựa chọn, trình Đại hội nhà đầu tư phê duyệt doanh nghiệp thẩm định giá thay thế.



- Doanh nghiệp thẩm định giá phải đảm bảo các yêu cầu sau:
  - a) Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định pháp luật về giá;
  - 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 thẩm định giá;

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

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

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

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

### 2.10.3 Hoạt động định giá của tổ chức định giá độc lập

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

- a) Mỗi hạng mục bất động sản của Quỹ phải được định giá định kỳ tối thiểu một lần trong một năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của Ban đại diện Quỹ, Đại hội nhà đầu tư. Định kỳ ba (03) năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của Quỹ phải được định giá lại, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Mọi hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản của Quỹ chỉ được thực hiện bởi tổ chức định giá đã được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt;
- b) Ngoài việc định giá theo quy định tại Điểm a trên đây, các bất động sản của Quỹ còn phải được định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi Quỹ phát hành thêm Chứng chỉ Quỹ để tăng vốn. Việc định giá lại bất động sản quy định tại Khoản này có thể không cần thực hiện trong trường hợp thời điểm giao dịch không vượt quá sáu (06) tháng, kể từ thời điểm định giá gần nhất;
- c) Tổ chức định giá chỉ xác định mức giá tại một địa điểm và thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá, phù hợp mục đích sử dụng nhất định được nêu trong chứng thư thẩm định giá;
- d) Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với sở tay định giá đã

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

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

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

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

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

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

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



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

### *Quyền của tổ chức quản lý bất động sản*

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

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

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

## 2.12. Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo

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

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

### 2.12.2 Chế độ kế toán

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

### 2.12.3 Báo cáo tài chính

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

### 2.12.4 Báo cáo khác

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

## 3. Các rủi ro khi đầu tư vào Quỹ

### 3.1 Rủi ro thị trường

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

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

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

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

### 3.2. Rủi ro lãi suất

#### ❖ Bất động sản:

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



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

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

#### ❖ Chứng khoán:

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

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

### 3.3. Rủi ro lạm phát

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

#### ❖ Bất động sản:

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

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

#### ❖ Chứng khoán:

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

hàng kỳ.

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

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

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

### **3.4. Rủi ro thanh khoản**

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

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

### **3.5. Rủi ro pháp lý**

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

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



hiện nghĩa vụ thuế của Quỹ và Nhà đầu tư khi đầu tư vào quỹ bất động sản xin tham khảo mục 2.5.3 Chính sách thuế.

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

### **3.6. Rủi ro tín nhiệm**

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

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

### **3.7. Rủi ro xung đột lợi ích**

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

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

Hiện TCC đang đồng thời quản lý 3 Quỹ mở là Quỹ mở đầu tư cổ phiếu và 2 Quỹ mở đầu tư trái phiếu với tài sản đầu tư là cổ phiếu và trái phiếu. Quỹ đầu tư bất động sản ra đời sau và cũng được điều hành bởi các thành viên điều hành là nhân sự công ty quản lý Quỹ. Tuy nhiên, rủi ro xung đột lợi ích là không có, bởi lẽ tài sản trong danh mục được phép đầu tư của 3 Quỹ mở là các giấy tờ có giá (cổ phiếu và trái phiếu), trong khi tài sản chủ yếu mà Quỹ bất động sản đầu tư là các bất động sản.

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

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

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

Mặt khác, theo quy định của pháp luật, đối với tài sản là bất động sản mà quỹ dự định đầu tư, bên cạnh các bất động sản đã hoàn thiện, quỹ cũng được phép đầu tư vào các bất động sản đang trong quá trình xây dựng. Dù chỉ chiếm một tỷ lệ không quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ nhưng điều này có thể tiềm ẩn rủi ro xung đột lợi ích đối với bất động sản hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, mục tiêu và chiến lược đầu tư của Quỹ TCREIT không nhắm tới các bất động sản dạng này mà là các bất động sản

là tòa nhà văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại ... nhằm mang lại nguồn thu ổn định từ việc cho thuê nên cơ bản không chịu rủi ro xung đột lợi ích này.

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

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

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

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

Theo quy định của pháp luật về giới hạn đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản thì tối thiểu 65% giá trị tài sản của quỹ phải đầu tư vào bất động sản hoặc chứng khoán của các công ty bất động sản (là công ty sẽ có tối thiểu 65% doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản). Do đó, giá trị tài sản ròng (NAV) của Quỹ phụ thuộc rất lớn vào giá trị định giá bất động sản. Tuy nhiên, Quỹ chỉ thực hiện định giá bất động sản định kỳ 6 tháng hoặc 1 năm 1 lần, do đó có thể có rủi ro NAV không phản ánh kịp sự thay đổi của giá trị bất động sản vào các tuần/tháng/quý cách xa thời điểm định giá bất động sản gần nhất.

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

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

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

### 3.10 Rủi ro bất thường

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

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

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

## XI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CHỨNG CHỈ QUỸ LẦN ĐẦU VÀ GIAO DỊCH CÁC LẦN TIẾP THEO

### 1. Căn cứ pháp lý

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư số 125/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng cho Công ty Quản Lý Quỹ ngày 5 tháng 9 năm 2011;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư 123/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam ngày 18 tháng 8 năm 2015;
- Thông tư 198/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng cho Quỹ mở ngày 15 tháng 11 năm 2012;
- Thông tư 181/2015/TT-BTC Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Hoán đổi danh mục do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư 91/2019/TT-BTC sửa đổi Thông tư quy định về chế độ báo cáo và thủ tục hành chính áp dụng với công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán và công ty đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư số 128/2018/TT-BTC ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài chính quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

### 2. Phương án phát hành lần đầu

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 căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ Quỹ số 22/GCN-UBCK ngày 20/05/2016 và Thông báo kết thúc chào bán Chứng chỉ Quỹ ngày 13/06/2016.



Chứng chỉ quỹ FUCVREIT chính thức được giao dịch trên sàn HOSE từ ngày 27/2/2017 với giá tham chiếu 10.000 đồng/ccq, biên độ giao dịch 20% trong ngày giao dịch đầu tiên.

Tên quỹ	Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam
Loại hình	Quỹ đóng
Thời gian hoạt động	Không giới hạn
Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của Quỹ là mang lại lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư nhờ nguồn thu nhập đều đặn và ổn định từ bất động sản và tăng trưởng dài hạn của giá trị bất động sản, dựa trên chiến lược quản lý bất động sản năng động, hiệu quả cũng như đầu tư vào các bất động sản tiềm năng trong tương lai.
Chiến lược đầu tư	<p><u>Chiến lược đầu tư bất động sản:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thời hạn đầu tư: dài hạn</li> <li>- 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.</li> <li>- Vị trí bất động sản: Đối với các khu văn phòng, trung tâm thương mại, tập trung vào các bất động sản tại trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, ...), có vị trí đặc địa, giao thông thuận lợi, nằm trên các trục đường chính lớn hoặc trong các khu đô thị lớn, hiện đại. Đối với khách sạn, nghỉ dưỡng, Quỹ tập trung vào các bất động sản tại các thành phố du lịch, nghỉ dưỡng lớn, thu hút nhiều khách du lịch và có tiềm năng phát triển lớn (Nha Trang, Quảng Ninh, Phú Quốc, Đà Nẵng ...).</li> </ul> <p><u>Chiến lược đầu tư chứng khoán:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>



	<p>- 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.</p>
<p>Cơ cấu đầu tư</p>	<p>Các khoản đầu tư của Quỹ sẽ được đa dạng hóa và đáp ứng được các điều kiện của pháp luật. Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ phải bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc sau:</p> <p>(i) Các tài sản theo quy định sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;</li> <li>b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;</li> <li>c) Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;</li> <li>d) Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng;</li> <li>đ) 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;</li> <li>e) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;</li> </ul> <p>(ii) Bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. 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;</li> <li>- 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định về kinh doanh bất động sản và đất đai.</li> <li>+ Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;</li> <li>+ 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;</li> <li>+ 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;</li> </ul> </li> </ul> <p>Cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ:</p> <p>a) Đầu tư tối thiểu 65% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các bất động sản theo quy định ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là 65% tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường</p>

hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức phát hành;

b) Không đầu tư quá 35% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các tài sản quy định tại điểm (i) nêu trên, không tính phần đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:

- Không đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản (i) nêu trên của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
- Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
- Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào tài sản quy định tại điểm đ khoản (i) nêu trên.

c) Không đầu tư vào chứng chỉ của chính quỹ đó;

Các hạn chế đầu tư

- Cơ cấu đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định nêu trên và chỉ do các nguyên nhân sau:

- a) Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ;
- b) Thực hiện các khoản thanh toán của quỹ theo quy định của pháp luật;
- c) Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, chia, tách các tổ chức phát hành;
- d) Quỹ mới được cấp phép thành lập hoặc do tăng vốn, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động chưa quá 06 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ hoặc Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ điều chỉnh;

	<p>đ) Quỹ đang trong thời gian giải thể.</p> <p>- Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại điểm a, b, c và d nêu trên, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp với quy định theo nguyên tắc sau:</p> <p>a) Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;</p> <p>b) Trong hạn 01 năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản.</p> <p>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 phải bồi thường mọi thiệt hại cho quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho quỹ.</p> <p>Trong thời hạn 05 ngày làm việc, 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; 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.</p>
Số lượng đơn vị quỹ dự kiến phát hành:	5.000.000 Đơn Vị Quỹ
Thời gian phát hành:	Được đề cập trong thông báo phát hành lần đầu ra công chúng
Mệnh giá:	10.000 đồng một Đơn Vị Quỹ
Đơn vị tiền tệ:	Đồng (VNĐ)
Giá phát hành:	Mệnh giá
Phương thức phân bổ chứng chỉ quỹ lần đầu	= Tổng số tiền đầu tư ban đầu
Số lượng đăng ký tối thiểu:	1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng)
Thời hạn nhận đăng ký mua/thanh toán	Từ 23/05/2016 đến 13/06/2016

Các Nhà Đầu Tư muốn đầu tư vào Quỹ phải hoàn thành và nộp Đơn Đăng Ký cho Đại Lý Phân Phối theo các quy trình và hướng dẫn Bản Cáo Bạch này.

Nhà Đầu Tư thanh toán tiền mua Đơn Vị Quỹ vào một tài khoản phong tỏa của Quỹ mở tại Ngân Hàng Giám Sát. Ngân Hàng Giám Sát sẽ thanh toán lãi phát sinh (nếu có) trên các khoản tiền gửi trong tài khoản ký quỹ với mức lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi không kỳ hạn đang được áp dụng của Ngân Hàng Giám Sát trong suốt quá trình IPO. Nếu IPO thành công, số lãi này sẽ cấu thành một phần tài sản Quỹ.

Sau khi hoàn thành đợt IPO, Công Ty Quản Lý Quỹ sẽ đăng ký xin giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ với UBCKNN. Khi nhận Giấy phép đăng ký, Ngân Hàng Giám Sát sẽ giải toả tài khoản ký quỹ của Quỹ đó để Quỹ có thể bắt đầu đầu tư. Dự kiến Ngày Giao Dịch đầu tiên sẽ trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ có hiệu lực.

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

- **Địa điểm phát hành:**  
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (Trước đây là Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kỹ Thương)  
Địa chỉ đăng ký: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 39446368 Fax: (+84) 24 39446583
- **Đại lý phân phối và điểm nhận lệnh:**  
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (“TCBS”) (Trước đây là Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương)  
Địa chỉ: Tầng 27, tầng 28 và tầng 29, Tòa C5 D’Capitale, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: 84.24.22201039 Fax: 84.24.22201032
- **Các đối tác có liên quan đến đợt phát hành**

#### **Ủy quyền đại lý chuyển nhượng**

Tên đại lý: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam  
Trụ sở chính: 15 Đoàn Trần Nghiệp, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Điện thoại: +84 24 39747113 Fax: +84 24 39747120

#### **Ủy quyền dịch vụ quản trị quỹ đầu tư**

Tên ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành  
Trụ sở chính: 74 Thọ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: +84.24 39411840 Fax: +84.24 39411847

### **3. Giao dịch chứng chỉ quỹ các lần tiếp theo**

#### Chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ

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

#### Thừa kế chứng chỉ Quỹ

- Việc thừa kế Chứng chỉ Quỹ phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ chỉ chấp nhận người thừa kế hợp pháp và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến việc thừa kế hoặc người thừa kế.



- Công ty quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong sổ đăng ký nhà đầu tư sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

**Thời hạn nắm giữ tối thiểu**

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

**4. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng**

**4.1. Tần suất xác định giá trị tài sản ròng**

Giá trị tài sản ròng của Quỹ phải được xác định định kỳ tối thiểu một tuần một lần và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.

**4.2. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng (NAV) của đơn vị quỹ**

Giá Trị Tài Sản Ròng (NAV) cho mỗi Đơn Vị Quỹ bằng NAV của Quỹ chia cho tổng số Đơn Vị Quỹ đang lưu hành.

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 tại Ngày Giao Dịch gần nhất trước Ngày Định Giá.

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
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ</b>		
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, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, và các công cụ thị trường tiền tệ khác	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.
<b>Trái phiếu</b>		
5	Trái phiếu niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính</li> </ul>

		<p>đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
6	Trái phiếu không niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc</li> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
<b>Cổ phiếu</b>		
7	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</li> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>
8	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</li> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> </ul>

		+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.
9	Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
10	Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
11	Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tám mươi phần trăm (80%) giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước Ngày định giá; hoặc</li> <li>- Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
12	Cổ phần, phần vốn góp khác	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>- Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc</li> <li>- Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
<b>Chứng khoán phái sinh</b>		
13	Chứng khoán phái sinh niêm yết	Giá đóng cửa tại ngày giao dịch trước gần nhất trước Ngày định giá.

14	Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên	Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
<b>Bất động sản và các tài sản khác</b>		
15	Bất động sản	Giá được xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.
16	Các tài sản được phép đầu tư khác	Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.

**Ghi chú:**

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

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

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

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

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



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

### 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.

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

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

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

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

Thông tin về bất động sản tham chiếu phải đầy đủ, bao gồm: (i) vị trí, hiện trạng sử dụng như loại đất, quy mô diện tích và kích thước các cạnh, địa hình, diện tích đất và/hoặc diện tích có

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

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

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

thể xây dựng/cho thuê, tài sản trên đất, mục đích sử dụng hiện tại, mục đích sử dụng trong quy hoạch (nếu có); (ii) Điều kiện về kết cấu hạ tầng; (iii) Môi trường (môi trường tự nhiên như cảnh quan, nguồn nước, tiếng ồn...; môi trường xã hội như trật tự, an ninh, trình độ dân trí); (iv) Các đặc điểm về pháp lý (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chi tiết dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng, mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật); (v) Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch hoặc đấu giá; mức giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá; thời gian và điều kiện giao dịch, chuyển nhượng; giá trị của đất, Giá trị của nhà ở và công trình xây dựng trên đất; tên của người bán và người mua; rà soát các điều khoản hợp đồng, giá giao dịch và bản chất của giao dịch và các điều khoản đó.

- b) *Tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau, khác nhau giữa các bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá.*
- c) *Xác định giá trị của bất động sản định giá (giá trị ước tính) có xét tới các yếu tố khác biệt với bất động sản tham chiếu theo công thức:*

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

Trong đó, mức tiền điều chỉnh phụ thuộc vào các yếu tố khác biệt như vị trí, kết cấu hạ tầng, đặc điểm pháp lý, môi trường... Trường hợp, giá bất động sản có nhiều biến động, thì phải điều chỉnh giá tham chiếu trên cơ sở các thông tin thống kê giá đất theo hướng dẫn của Bộ Tài Nguyên Môi trường, Bộ Tài chính về Hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc số liệu của cơ quan thống kê và thông lệ quốc tế.

- d) *Giá trị của bất động sản được xác định bằng giá trị trung bình của các mức ước tính xác định theo quy định tại điểm c.*

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

*Phương pháp đầu tư:*

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

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

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

*Phương pháp chiết khấu dòng tiền:*

- a) Tổng hợp dòng tiền (thu nhập ròng) dự kiến thu được, chiết khấu về thời điểm hiện tại;
- b) Giải thích về lý do lựa chọn tỷ lệ chiết khấu.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

c4) Phương pháp thặng dư:

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

- a) Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của khu đất dựa vào đặc điểm, quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định kế hoạch, quy hoạch đã được phê duyệt cùng với chi tiết của dự án phát triển (nếu có).
- b) Ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản, bao gồm tổng giá trị nhà cửa, căn hộ,... dự kiến sẽ bán khi hoàn thành dự án. Việc ước tính tổng giá trị phát triển thực hiện trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc... tại những dự án đã hoàn thành có nhiều đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư.



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

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

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

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

**Bước 1:** Xác định nhiệm vụ định giá BDS.

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

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

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

a) *Khảo sát hiện trường, kèm theo ảnh chụp BDS (toàn cảnh, chi tiết) ở các hướng khác nhau*

- Vị trí thực tế của BDS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BDS.
- Chi tiết bên ngoài và bên trong BDS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...
- Đối với công trình xây dựng dở dang, phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

b) *Thu thập thông tin*

- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BDS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BDS cần định giá và khu vực lân cận.
- Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BDS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).
- Thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán BDS (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua các công ty kinh doanh BDS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin



trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ BĐS, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của BĐS, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến BĐS. Nhân viên định giá phải nêu rõ nguồn thông tin trong báo cáo định giá và phải được kiểm chứng để bảo đảm độ chính xác của thông tin.

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

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

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

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

- a) *Phương pháp so sánh trực tiếp:* thường được sử dụng để định giá BĐS trong các trường hợp: các BĐS có tính đồng nhất như: các căn hộ, các chung cư, các dãy nhà cùng xây dựng một kiểu, các ngôi nhà riêng biệt và bán riêng biệt, các phân xưởng, các nhà kho trên một mặt bằng, các nhóm văn phòng hoặc cửa hiệu, đất trống.
- b) *Phương pháp chi phí:* thường được sử dụng để định giá cho những mục đích sử dụng đặc biệt như: bệnh viện, trường học, nhà thờ, thư viện, nhà máy điện... định giá BĐS cho mục đích bảo hiểm, thế chấp hoặc dùng để kiểm tra đối với các phương pháp định giá khác.
- c) *Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư):* thường được sử dụng định giá đối với những BĐS có khả năng tạo ra thặng dư tài chính vượt quá chi phí trực tiếp của việc sử dụng hiện tại đó, BĐS cho thuê mang lại thu nhập, BĐS đầu tư mang lại lợi nhuận.

- d) *Phương pháp thặng dư*: thường vận dụng để định giá của bất động sản phát triển.
- e) *Phương pháp lợi nhuận*: thường vận dụng để định giá của các bất động sản đặc biệt như khách sạn, rạp chiếu bóng và những tài sản khác mà việc so sánh với những tài sản tương tự sẽ gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

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

Nhân viên định giá phải nêu rõ các phương pháp được áp dụng để xác định mức giá trị của BĐS cần định giá; cần phân tích rõ mức độ phù hợp của 01 hoặc nhiều phương pháp trong định giá BĐS được sử dụng với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của BĐS và với mục đích định giá.

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

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

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

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

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

**4.3. Công bố Giá trị tài sản ròng**

Giá trị tài sản ròng của Quỹ và Giá trị tài sản ròng trên một Đơn Vị Quỹ phải được Ngân Hàng Giám Sát xác nhận và sẽ được công bố tại Trụ sở chính của Công Ty Quản Lý Quỹ, và trên các trang web hoặc các phương tiện truyền thông khác theo yêu cầu của Luật trong vòng 01 (một) ngày kể từ Ngày Định Giá với điều kiện các trang điện tử này hoạt động bình thường. Trường hợp NAV bị định giá sai, Ngân Hàng Giám Sát phải thông báo và yêu cầu công ty quản lý quỹ điều chỉnh trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ.

Các quy định khác về việc công bố giá trị tài sản ròng và tình hình giao dịch tuân thủ theo quy định tại điều lệ Quỹ và quy định của Pháp luật.

**5. Niêm yết, hủy niêm yết chứng chỉ Quỹ**

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

- Tên chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- Loại chứng khoán: Chứng chỉ Quỹ
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng
- Tổng số chứng khoán niêm yết: 5.000.000 (năm triệu) chứng chỉ Quỹ
- Phương pháp tính giá: Dựa trên mệnh giá cộng thêm phí phát hành chứng chỉ Quỹ TCREIT lần đầu. Theo quy định tại Điều lệ Quỹ, giá dịch vụ phát hành chứng chỉ Quỹ TCREIT lần đầu là 0 đồng.
- Giá niêm yết: 10.000 đồng/chứng chỉ Quỹ

- Danh mục đầu tư: hiện tại chúng tôi đang tạm thời giải ngân vào cổ phiếu của công ty bất động sản để đáp ứng quy định của pháp luật về cơ cấu danh mục đầu tư của Quỹ. Trong thời gian tới sau khi tìm được những bất động sản phù hợp với chiến lược đầu tư chúng tôi sẽ thực hiện giải ngân vào bất động sản.

Chúng chỉ quỹ FUCVREIT chính thức được giao dịch trên sàn HoSE từ ngày 27/2/2017 với giá tham chiếu 10.000 đồng/ccq, biên độ giao dịch 20% trong ngày giao dịch đầu tiên.

## 5.2. Hủy niêm yết

Chúng chỉ quỹ đầu tư bất động sản bị hủy bỏ niêm yết bắt buộc khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Không còn đáp ứng điều kiện có ít nhất 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

b) Chúng chỉ quỹ không có giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán trong thời hạn 12 tháng;

c) Chúng chỉ quỹ không đưa vào giao dịch trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Sở giao dịch chứng khoán chấp thuận đăng ký niêm yết;

d) Quỹ bị giải thể hoặc chấm dứt sự tồn tại do bị hợp nhất, sáp nhập theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư của quỹ;

đ) Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán phát hiện tổ chức niêm yết giả mạo hồ sơ niêm yết;

e) Quỹ đầu tư chứng khoán vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ công bố thông tin hoặc các trường hợp khác mà Sở giao dịch chứng khoán, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xét thấy cần thiết phải hủy niêm yết nhằm bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư.

## XII. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ

### 1. Báo cáo tài chính

Tất cả các báo cáo tài chính soát xét bán niên/ hàng năm đã được soát xét/ kiểm toán cùng với báo cáo kiểm toán độc lập bao gồm cả mọi tài liệu buộc phải đính kèm khác theo yêu cầu của Pháp Luật sẽ được trình bày tại Đại Hội Nhà Đầu Tư và công bố công khai trên website của Công ty Quản Lý Quỹ để Nhà Đầu Tư có thể tham khảo.

### 2. Tình hình phát hành và mua lại chứng chỉ quỹ

Tình hình phát hành và mua lại chứng chỉ quỹ được trình bày chi tiết trong các báo cáo tài chính soát xét bán niên/ hàng năm của Quỹ và được công bố công khai trên website của Công ty quản lý quỹ.

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

#### 3.1. Giá dịch vụ phát hành

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

#### 3.2. Giá dịch vụ quản lý

Giá dịch vụ 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 giá dịch vụ trả hàng tháng là tổng số giá dịch vụ được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.

Bảng 7: Biểu Giá dịch vụ Quản Lý

Quỹ	Giá dịch vụ Quản lý (% của NAV/năm)
Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam	Không quá 2,0%/năm

Giá dịch vụ Quản Lý sẽ là 1,5% NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội Nhà đầu tư phê duyệt hoặc Ban Đại diện Quỹ phê duyệt nếu được Đại hội Nhà Đầu tư gần nhất ủy quyền. Giá dịch vụ quản lý Quỹ sẽ không vượt quá quy định của pháp luật (2,0% NAV/năm).

#### 3.3. Giá dịch vụ giám sát, giá dịch vụ lưu ký

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



STT	Loại giá dịch vụ	Biểu giá dịch vụ	Min/Max	Ghi chú
A.III	Giá dịch vụ lưu ký xử lý hồ sơ			
A.3.1	Đối với giao dịch chứng khoán niêm yết/đăng ký giao dịch	0,03%/giá trị giao dịch	Min: 100.000 đồng/ngày GD Max: 10.000.000 đồng/ngày GD	
A.3.2	Đối với các giao dịch mua bán CK OTC và các tài sản khác	100.000 đồng/giao dịch		
A.IV	Giá dịch vụ lưu ký, chuyển khoản của VSD (Giá dịch vụ của bên thứ 3)			
A.4.1	Giá dịch vụ lưu ký	0,27 đồng/cổ phiếu, CCQ/tháng; 0,18 đồng/trái phiếu/tháng		Giá dịch vụ lưu ký và giá dịch vụ chuyển khoản theo Quy định Bộ Tài chính trong từng thời kỳ. Khi BTC thay đổi biểu giá dịch vụ thì khoản mục giá dịch vụ này sẽ thay đổi tương ứng
A.4.2	Giá dịch vụ chuyển khoản thực hiện giao dịch	0,3 đồng/chứng khoán/1 lần chuyển khoản/1 mã	Tối thiểu: Không áp dụng Tối đa: 300.000 đồng/lần/mã CK	
A.4.3	Các khoản giá dịch vụ VSD thu của thành viên liên quan trực tiếp đến hoạt động của Quỹ	Theo mức phát sinh cụ thể		

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

#### 3.4. Giá dịch vụ quản trị Quỹ

Giá dịch vụ dịch vụ quản trị là 0,03%NAV/Năm. Tối thiểu là 15.000.000 đồng/tháng. Thuế giá trị gia tăng 10%

Giá dịch vụ dịch vụ quản trị quỹ = (0,03%xNAV tại Ngày định giá x số ngày thực tế trong kỳ)/Số ngày thực tế trong năm (365 hoặc 366 ngày).

Giá dịch vụ được thu định kỳ hàng tháng căn cứ trên hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản trị Quỹ.

### 3.5. Giá dịch vụ quản lý bất động sản

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

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

### 3.6. Chi phí hợp lệ khác:

#### Chi phí kiểm toán

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

#### Phụ cấp Ban đại diện Quỹ

Các chi phí của Ban đại diện Quỹ bao gồm chi phí ăn ở, đi lại với mức hợp lý và phù hợp với các quy định tại Điều lệ Quỹ, các chi phí phát sinh từ hoạt động của Ban đại diện Quỹ để phục vụ cho lợi ích của Quỹ sẽ được tính vào chi phí của Quỹ. Chi phí trên không bao gồm các chi phí/giá dịch vụ bảo hiểm đối với trách nhiệm phát sinh cho Ban Đại Diện Quỹ khi thực hiện nghĩa vụ của Ban đại diện Quỹ. Thù lao của các thành viên của Ban đại diện Quỹ được tính vào chi phí hoạt động của Quỹ và tổng mức thù lao không được vượt quá tổng ngân sách hoạt động hàng năm của Ban Đại Diện đã được thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư.

#### Chi phí/giá dịch vụ phát sinh

Chi phí/giá dịch vụ 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/giá dịch vụ Công bố thông tin của Quỹ theo quy định Pháp luật;

Chi phí/giá dịch vụ phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội Nhà đầu tư;

Thuế và các loại giá dịch vụ bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và Các chi phí/giá dịch vụ khác được Pháp luật cho phép.

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

### 3.7. Thưởng hoạt động

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

#### Nguyên tắc thực hiện

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

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

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

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

### Phương pháp xác định thưởng hoạt động

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

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

Trong đó:

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

$$\text{NAV}_{\text{kỳ vọng}} = \left\{ \text{NAV}_{\text{đầu kỳ}} \times (1 + R) + \sum \text{CF}_i \times \left(1 + R \times \frac{N_i}{365}\right) \right\}$$

Trong đó:

- o R: là Tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng tính cho năm tính thưởng (%/năm) và được xác định bằng tổng của: (i) trung bình cộng của lãi suất tiền gửi áp dụng đối với các khoản tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng tiền đồng kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) trả lãi sau do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch, và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 (sau đây gọi chung là Ngân hàng được tham chiếu) công bố vào ngày 31/12 của năm tính thưởng (hoặc ngày công bố lãi suất cuối cùng trong năm tính thưởng nếu ngày 31/12 ngân hàng được tham chiếu không công bố lãi suất tương ứng); và (ii) hai phần trăm (2%)/năm.
- o  $\text{NAV}_{\text{đầu kỳ}}$ : Giá trị tài sản ròng của Quỹ tại 1/1 của năm hoạt động đó. Trường hợp Quỹ bắt đầu hoạt động sau ngày 1 tháng 1 của năm,  $\text{NAV}_{\text{đầu kỳ}}$  bằng 0.
- o  $\text{CF}_i$ : là (i) phần NAV tăng thêm do việc Quỹ phát hành thêm chứng chỉ Quỹ, sáp nhập Quỹ, hợp nhất Quỹ hoặc các hoạt động tương tự (giá trị dương) hoặc (ii) phần NAV giảm đi do việc chi trả cổ tức bằng tiền, chia tách Quỹ hoặc các hoạt động tương tự (giá trị âm).

$N_i$ : là số ngày kể từ (và bao gồm cả) ngày phát sinh  $\text{CF}_i$  nói trên đến (nhưng không bao gồm) (i) ngày 31 tháng 12 của năm hoạt động đó hoặc (ii) ngày Quỹ dừng hoạt động hoặc giải thể (tùy ngày nào đến trước).

### 3.8. Các loại phí và lệ phí khác

Các chi phí/giá dịch vụ khác bao gồm:

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

### 4. Các chỉ tiêu hoạt động

Trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính bán niên; và trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính, Công ty quản lý quỹ sẽ công bố thông tin về tỷ lệ chi phí hoạt động quỹ và tốc độ vòng quay danh mục của quỹ trên trang thông tin điện tử của Công ty quản lý quỹ sau khi được Ngân hàng giám sát xác nhận, đảm bảo tính chính xác.

## 5. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận

Quý 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 (giá dịch vụ, lãi tiền gửi ...) theo quy định của pháp luật

Phân chia lợi nhuận của Quý

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

## XIII. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

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

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

Tên của người có liên quan trong giao dịch	Bản chất giao dịch	Bản chất quan hệ
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam ("TCBS")	Công ty chứng khoán	TCBS là công ty chứng khoán mà Techcombank sở hữu 89% cổ phần
Techcombank ("TCB")	Gửi tiền có kỳ hạn	Techcombank sở hữu 88.99% vốn của TCC

Trong tất cả các trường hợp, các giao dịch phải là giao dịch công bằng và vì lợi ích của Nhà Đầu Tư, theo đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Quý.

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

Người có liên quan của TCC được phép giao dịch Đơn Vị Quý theo phương thức giống như các Nhà Đầu Tư khác như quy định tại Điều 14 Điều lệ Quý.



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

#### **XIV. CUNG CẤP THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ, CHẾ ĐỘ BÁO CÁO**

Năm Tài Chính của Quỹ kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

##### **1. Báo cáo cho Nhà Đầu Tư**

Hàng tháng, quý, năm Công Ty Quản Lý Quỹ sẽ công bố thông tin các báo cáo khác theo luật định cho Nhà Đầu Tư.

##### **2. Báo cáo Quỹ**

TCC sẽ công bố hoặc cung cấp cho Nhà Đầu Tư các thông tin sau:

- Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính năm đã kiểm toán;
- Báo cáo hoạt động quản lý quỹ của Công Ty Quản Lý Quỹ, theo niên độ bán niên và cả năm theo mẫu do SSC quy định;
- Báo cáo thống kê giá dịch vụ giao dịch của hoạt động đầu tư của quỹ hàng năm và bán niên;
- Báo cáo tài chính của Quỹ theo niên độ bán niên và cả năm theo mẫu SSC quy định;
- Báo cáo hoạt động của quỹ và thống kê giá dịch vụ giao dịch cũng sẽ được bổ sung vào Bản Cáo Bạch cập nhật sau một năm hoạt động và sẽ được cập nhật ít nhất một lần một năm.

##### **3. Báo cáo bất thường**

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

##### **4. Gửi báo cáo tới Nhà Đầu Tư**

Các báo cáo sẽ được cung cấp miễn phí cho Nhà Đầu Tư thông qua trang thông tin điện tử của TCC, hoặc gửi đến địa chỉ thư điện tử của Nhà Đầu Tư hoặc được cung cấp tới các Đại Lý Phân Phối. Công bố thông tin sẽ được thực hiện trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính bán niên; và trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Nhà Đầu Tư có quyền yêu cầu từ chối nhận các báo cáo này.

##### **5. Báo cáo gửi tới cơ quan có thẩm quyền**

TCC sẽ tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về chế độ báo cáo và thông tin liên quan đến các hoạt động kinh doanh của Quỹ tới các cơ quan có thẩm quyền.

#### **XV. THÔNG TIN LIÊN LẠC**

Để biết thêm thông tin chung, xin liên hệ:

**Công Ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương (TechcomCapital)**

**Địa chỉ:** Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

#### **XVI. CAM KẾT**

Công Ty Quản Lý Quỹ cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin ở đây và các tài liệu đính kèm.

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phí Tuấn Thành*

## NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Tên ngân hàng giám sát: Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành;

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/09/2003, thay đổi lần thứ 12 ngày 16/06/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp;

Giấy phép hoạt động lưu ký chứng khoán số: 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp;

Chúng tôi, với tư cách là Ngân hàng giám sát của Quỹ Đầu Tư Bất động sản Techcom Việt Nam sẽ chịu trách nhiệm theo các quy định trong phạm vi Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ lưu ký giám sát của Quỹ được ký kết giữa chúng tôi với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương, và các quy định về Ngân hàng giám sát trong Điều lệ, Bản cáo bạch của Quỹ.

**ĐẠI DIỆN CÓ THẨM QUYỀN  
CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*