

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản**

*Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 6 năm 2006;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;*

*Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 06 năm 2012;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 06 năm 2006;*

*Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;*

*Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;*

*Theo đề nghị của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;*

*Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này quy định việc huy động vốn, thành lập, quản lý và giám sát hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, được tổ chức và hoạt động dưới hình thức quỹ đóng hoặc công ty đầu tư chứng khoán đại chúng.

2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này bao gồm:

a) Công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, tổ chức định giá;

b) Quỹ đầu tư bất động sản, bao gồm cả công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

c) Thành viên ban đại diện quỹ đầu tư bất động sản, thành viên hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản; ban đại diện quỹ đầu tư bất động sản, hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản; nhà đầu tư

của quỹ đầu tư bất động sản, cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

d) Các tổ chức và cá nhân có liên quan.

## **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

Ngoài các từ ngữ đã được giải thích trong Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán (sau đây gọi là Nghị định số 58/2012/NĐ-CP), trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Chứng thư thẩm định giá bất động sản* là văn bản thể hiện kết quả thẩm định giá bất động sản do tổ chức định giá lập theo yêu cầu của khách hàng theo quy định của pháp luật về thẩm định giá và kinh doanh bất động sản.

2. *Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản* là quỹ đầu tư bất động sản được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, được cấp phép và hoạt động theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

3. *Đại lý phân phối* là công ty chứng khoán có nghiệp vụ môi giới chứng khoán, công ty quản lý quỹ.

4. *Hồ sơ cá nhân* bao gồm bản cung cấp thông tin theo mẫu quy định tại phụ lục số 09 ban hành kèm theo Thông tư này, bản sao có chứng thực giấy chứng minh thư nhân dân, hộ chiếu còn hiệu lực hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác.

5. *Hoạt động kinh doanh bất động sản* bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Trong đó:

a) Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi;

b) Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

6. *Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai* là việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể.

7. *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:

a) Người có quan hệ hôn nhân và gia đình với cá nhân đó;

b) Tổ chức mà cá nhân đó cùng với người có quan hệ hôn nhân và gia đình (nếu có) sở hữu trên 30% vốn điều lệ;

c) Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu.

8. *Người điều hành quỹ* là người hành nghề quản lý quỹ được công ty quản lý quỹ chỉ định để quản lý, điều hành hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

9. *Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu* là các tổ chức có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết.

10. *Phát triển dự án bất động sản* bao gồm một hoặc một số các hoạt động sau:

a) Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu thực hiện các dự án bất động sản;

b) Đề xuất dự án với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng để kinh doanh;

c) Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng và nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm các công việc như thiết kế chi tiết; đấu thầu và chọn thầu xây dựng; tổ chức thực hiện và giám sát hoạt động xây dựng... theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

11. *Vốn điều lệ của quỹ đầu tư bất động sản, bao gồm cả vốn điều lệ của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản* là số vốn thực góp của nhà đầu tư, cổ đông và được ghi trong điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán.

12. *Thẩm định giá bất động sản* là việc đánh giá hay đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc theo thông lệ quốc tế.

13. *Tổ chức định giá* là doanh nghiệp thẩm định giá hoạt động theo quy định của pháp luật về thẩm định giá, hoặc tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, có chức năng định giá, được công ty quản lý quỹ thay mặt quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ủy quyền thực hiện hoạt động xác định giá của một bất động sản cụ thể tại một thời điểm xác định.

14. *Tổ chức quản lý bất động sản* là tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, được công ty quản lý quỹ thay mặt quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản 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.

15. *Quỹ đầu tư bất động sản* là một loại hình 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 nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 91 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP.



## Chương II

# QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN DƯỚI HÌNH THỨC QUỸ ĐÓNG

### Mục 1

## CHÀO BÁN, THÀNH LẬP QUỸ

### **Điều 3. Các quy định chung về quỹ đầu tư bất động sản**

1. Tên của quỹ phải phù hợp với các quy định pháp luật về doanh nghiệp, phải viết được bằng tiếng Việt, có thể kèm theo chữ số, ký hiệu, phát âm được và có ít nhất hai thành tố sau đây:

- a) Cụm từ “quỹ đầu tư bất động sản”;
- b) Tên riêng.

2. Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân Việt Nam không được tham gia góp vốn lập quỹ, mua chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản. Việc tham gia góp vốn lập quỹ, mua chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản của các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp bảo hiểm, tổ chức kinh doanh chứng khoán, công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.

3. Trường hợp điều lệ quỹ đầu tư bất động sản có quy định cho phép nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu trên 49% vốn điều lệ, quỹ phải đăng ký mã số giao dịch chứng khoán theo quy định của pháp luật và chịu sự điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật về hạn chế sở hữu áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài.

4. Việc công bố thông tin về các hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản quy định tại Thông tư này được thực hiện thông qua các phương tiện thông tin đại chúng dưới đây:

a) Trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ. Thông tin về việc chào bán, phát hành thêm và các trường hợp khác xét thấy là cần thiết phải được công bố đồng thời trên cả trang thông tin điện tử của ngân hàng giám sát, đại lý phân phối;

b) Các phương tiện thông tin đại chúng của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán, Sở Giao dịch Chứng khoán;

c) Các phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

5. Điều lệ quỹ đầu tư bất động sản ban hành lần đầu do công ty quản lý quỹ xây dựng theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này. Nhà đầu tư đăng ký mua chứng chỉ quỹ được coi là đã thông qua bản điều lệ này. Trường hợp sửa đổi, bổ sung điều lệ quỹ đã ban hành, công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư. Trường hợp điều lệ quỹ có quy định cho phép thực hiện, công ty quản lý quỹ được sửa đổi, bổ sung điều lệ quỹ liên quan đến các lỗi ngữ pháp, lỗi chính tả, văn phạm tại điều lệ quỹ nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung của điều lệ thì không phải lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư.

Sau khi sửa đổi, bổ sung điều lệ quỹ, công ty quản lý quỹ phải thông báo cho các nhà đầu tư biết về những nội dung bổ sung, sửa đổi.

6. Công ty quản lý quỹ phải xây dựng và cung cấp cho nhà đầu tư bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, bao hàm đầy đủ các thông tin theo mẫu quy định tại phụ lục số 06 và phụ lục số 07 ban hành kèm theo Thông tư này. Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt được cập nhật khi phát sinh các thông tin quan trọng hoặc được cập nhật định kỳ theo tần suất quy định tại điều lệ quỹ. Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt phải được trình bày dễ hiểu, hạn chế sử dụng thuật ngữ chuyên môn, được đăng trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ và cung cấp miễn phí cho nhà đầu tư theo yêu cầu.

7. Tài sản của quỹ thuộc sở hữu của nhà đầu tư tham gia, nắm giữ chứng chỉ quỹ theo tỷ lệ vốn góp, không phải là tài sản của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát. Công ty quản lý quỹ chỉ được sử dụng tài sản của quỹ để thanh toán các nghĩa vụ tài chính của quỹ, không được sử dụng tài sản này để thanh toán hoặc bảo lãnh cho các nghĩa vụ nợ, nghĩa vụ thanh toán của công ty quản lý quỹ hoặc tổ chức, cá nhân khác dưới mọi hình thức và trong mọi trường hợp.

#### **Điều 4. Đăng ký chào bán, đăng ký phát hành thêm chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản**

1. Việc chào bán, phát hành chứng chỉ quỹ ra công chúng bao gồm chào bán lần đầu để huy động vốn lập quỹ và phát hành thêm để tăng vốn.

2. Việc chào bán chứng chỉ quỹ lần đầu ra công chúng phải được công ty quản lý quỹ đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tuân thủ các quy định sau:

a) Quy định tại Khoản 3 Điều 12 Luật Chứng khoán;

b) Công ty quản lý quỹ có đầy đủ vốn và nhân sự điều hành quỹ đầu tư bất động sản theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức và hoạt động công ty quản lý quỹ; không bị đặt trong tình trạng kiểm soát hoạt động, kiểm soát đặc biệt, tạm ngừng hoạt động, đình chỉ hoạt động hoặc đang trong quá trình hợp nhất, sáp nhập, giải thể, phá sản;

c) Công ty quản lý quỹ không đang trong tình trạng bị xử phạt các hành vi vi phạm quy định trong lĩnh vực chứng khoán mà chưa thực hiện đầy đủ các chế tài và biện pháp khắc phục hậu quả theo quyết định xử phạt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Việc phát hành thêm chứng chỉ quỹ phải được công ty quản lý quỹ đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tuân thủ các quy định sau:

a) Đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 94 Luật Chứng khoán;

b) Có phương án phát hành và sử dụng vốn đã được đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Phương án phát hành phải bao gồm các nội dung sau:

- Thông tin về tỷ lệ quyền mua; nguyên tắc và phương thức xác định giá phát hành; mức độ pha loãng chứng chỉ quỹ dự kiến sau khi phát hành; phương



thức xác định giá phát hành; tỷ lệ phát hành thành công hoặc số tiền tối thiểu thu được trong đợt phát hành và phương án xử lý trong trường hợp không đạt tỷ lệ phát hành thành công hoặc không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến; tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chào bán và phương thức xác định điều kiện chào bán trong trường hợp không phân phối hết số chứng chỉ quỹ dự kiến phát hành thêm;

- Thông tin về phương án sử dụng vốn; mục tiêu, kế hoạch, lộ trình giải ngân (nếu có); tổng giá trị đầu tư, thông tin về bất động sản dự kiến đầu tư (nếu có) theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 14 Thông tư này.

c) Chỉ được phát hành cho nhà đầu tư hiện hữu của quỹ thông qua phát hành quyền mua chứng chỉ quỹ. Quyền mua chứng chỉ quỹ được phép chuyển nhượng. Trường hợp nhà đầu tư hiện hữu không thực hiện quyền mua chứng chỉ quỹ, công ty quản lý quỹ được chào bán phần chứng chỉ quỹ cho các nhà đầu tư khác;

d) Hồ sơ phát hành, thời điểm phát hành, mức giá phát hành cụ thể, tiêu chí xác định và đối tượng chào bán trong trường hợp không phân phối hết số quyền mua chứng chỉ quỹ dự kiến phát hành phải được ban đại diện quỹ thông qua.

4. Hồ sơ đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng bao gồm :

a) Giấy đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng theo mẫu tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Điều lệ quỹ;

c) Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt;

d) Hợp đồng nguyên tắc về hoạt động lưu ký, giám sát ký với ngân hàng giám sát; hợp đồng nguyên tắc về hoạt động định giá ký với tổ chức định giá (nếu có); hợp đồng nguyên tắc về quản lý bất động sản ký với tổ chức quản lý bất động sản (nếu có); hợp đồng nguyên tắc về việc phân phối chứng chỉ quỹ giữa công ty quản lý quỹ và các đại lý phân phối;

đ) Danh sách nhân viên nghiệp vụ tại bộ phận quản lý quỹ đầu tư bất động sản đáp ứng quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư này, kèm theo hồ sơ cá nhân và các tài liệu sau:

- Bản sao hợp lệ chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ (nếu có) hoặc các chứng chỉ khác theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty quản lý quỹ;

- Bản sao hợp lệ thẻ thẩm định viên về giá, hoặc bản sao hợp lệ chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, hoặc tài liệu chứng minh đã thi đạt các môn thi của kỳ thi thẩm định viên về giá bao gồm: (i) Cơ sở hình thành giá cả; (ii) Nguyên tắc, phương pháp thẩm định giá; (iii) Thẩm định giá bất động sản và (iv) Thẩm định giá trị doanh nghiệp; kèm theo các tài liệu chứng minh có ít nhất hai (02) năm kinh nghiệm thẩm định giá bất động sản tại các tổ chức tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, doanh nghiệp thẩm định giá;

e) Cam kết bảo lãnh phát hành (nếu có).

5. Hồ sơ đăng ký phát hành thêm chứng chỉ quỹ bao gồm:

a) Các tài liệu theo quy định tại Điểm a, Điểm b và Điểm c Khoản 4 Điều này, trong đó điều lệ quỹ có quy định việc tăng vốn của quỹ;

b) Biên bản họp và nghị quyết của đại hội nhà đầu tư thông qua việc chào bán thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn cho quỹ, thông qua phương án phát hành và sử dụng vốn; biên bản họp và nghị quyết của ban đại diện quỹ thông qua hồ sơ đăng ký chào bán và các nội dung quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này;

c) Báo cáo tài chính năm liền trước năm đề nghị phát hành thêm chứng chỉ quỹ đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận, bảo đảm lợi nhuận của quỹ trong năm đó phải là số dương;

d) Báo cáo kết quả định giá, định giá lại, chứng thư thẩm định giá của các bất động sản hiện có của quỹ và bất động sản dự kiến đầu tư (nếu có) kèm theo ý kiến của tổ chức tư vấn luật về tình trạng pháp lý về sở hữu của bất động sản dự kiến đầu tư, mức độ phù hợp với quy định pháp luật của hợp đồng giao dịch bất động sản dự kiến thực hiện; báo cáo về giá trị tài sản ròng của quỹ có xác nhận của ngân hàng giám sát tại thời điểm nộp hồ sơ.

6. Hồ sơ đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản lần đầu ra công chúng, phát hành thêm chứng chỉ quỹ quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này được lập thành một (01) bộ gốc kèm theo tệp dữ liệu điện tử. Bộ hồ sơ gốc được gửi trực tiếp tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc gửi qua đường bưu điện.

7. Công ty quản lý quỹ phải chịu trách nhiệm và bảo đảm các thông tin trong hồ sơ phải chính xác, trung thực, không gây hiểu nhầm và có đầy đủ những nội dung quan trọng ảnh hưởng đến quyết định của nhà đầu tư. Trong thời gian hồ sơ đang được xem xét, công ty quản lý quỹ có nghĩa vụ cập nhật, sửa đổi, bổ sung hồ sơ nếu phát hiện thông tin không chính xác, phát sinh hoặc bỏ sót thông tin quan trọng theo quy định phải có trong hồ sơ, hoặc thấy cần thiết phải giải trình về vấn đề có thể gây hiểu nhầm. Văn bản sửa đổi, bổ sung phải có chữ ký của những người đã ký trong hồ sơ hoặc của những người có cùng chức danh với những người đó hoặc của người đại diện theo pháp luật của công ty.

Trường hợp phát hành thêm chứng chỉ quỹ, việc sửa đổi, bổ sung hồ sơ phải được công ty quản lý quỹ công bố thông tin theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này.

8. Trong thời gian Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét hồ sơ, công ty quản lý quỹ và người có liên quan chỉ được sử dụng một cách trung thực và chính xác các thông tin trong bản cáo bạch đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thăm dò thị trường, trong đó phải nêu rõ mọi thông tin chỉ là dự kiến. Việc cung cấp thông tin này không được thực hiện thông qua các phương tiện thông tin đại chúng.



9. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều này, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ lần đầu ra công chúng, giấy chứng nhận đăng ký phát hành thêm chứng chỉ quỹ. Trường hợp từ chối, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

10. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ, giấy chứng nhận đăng ký phát hành thêm do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp cho công ty quản lý quỹ là văn bản xác nhận hồ sơ đăng ký chào bán, phát hành chứng chỉ quỹ đã đáp ứng đủ điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5. Chào bán, phân phối chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản**

1. Việc chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ.

2. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải công bố bản thông báo chào bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này và đồng thời gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Bản thông báo chào bán phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối, tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có) phải phân phối chứng chỉ quỹ một cách công bằng, công khai, bảo đảm thời hạn đăng ký mua chứng chỉ quỹ cho nhà đầu tư tối thiểu là hai mươi (20) ngày; thời hạn này phải được ghi trong bản thông báo chào bán.

Trường hợp số lượng chứng chỉ quỹ đăng ký mua vượt quá số lượng chứng chỉ quỹ đăng ký chào bán, công ty quản lý quỹ phải phân phối hết số chứng chỉ quỹ được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.

4. Toàn bộ vốn góp của nhà đầu tư phải được phong tỏa tại một tài khoản riêng mở tại ngân hàng giám sát và chỉ được giải tỏa sau ngày giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ có hiệu lực. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm thanh toán tiền lãi cho quỹ với lãi suất tối thiểu bằng lãi suất không kỳ hạn đang áp dụng trong thời gian phong tỏa vốn.

5. Công ty quản lý quỹ phải hoàn thành việc phân phối chứng chỉ quỹ trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng có hiệu lực. Trường hợp không thể hoàn thành việc phân phối chứng chỉ quỹ trong thời hạn này, công ty quản lý quỹ có văn bản đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng chỉ quỹ.

Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của công ty quản lý quỹ, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối chứng chỉ quỹ, nhưng tối đa không quá ba mươi (30) ngày. Trường hợp từ chối, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.



6. Trong thời hạn ba (03) ngày, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc giấy chứng nhận đăng ký chào bán hết hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đồng thời công bố thông tin theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này về việc quỹ không đáp ứng điều kiện thành lập khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây:

a) Có ít hơn một trăm (100) nhà đầu tư mua chứng chỉ quỹ, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; hoặc

b) Tổng giá trị vốn huy động được thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng Việt Nam hoặc thấp hơn giá trị vốn tối thiểu dự kiến huy động theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có).

7. Trong trường hợp không đáp ứng điều kiện thành lập quỹ theo quy định tại Khoản 6 Điều này, trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc giấy chứng nhận đăng ký chào bán hết hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải hoàn trả cho nhà đầu tư mọi khoản tiền đã đóng góp, kể cả lãi suất phát sinh (nếu có), đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh từ việc huy động vốn.

8. Việc đình chỉ, hủy bỏ đợt chào bán thực hiện theo quy định tại Điều 22 và Điều 23 Luật Chứng khoán.

9. Trường hợp phát hành thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn, trình tự, thủ tục thông báo phát hành, phân phối quyền mua thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về chứng khoán áp dụng cho tổ chức niêm yết và của pháp luật về doanh nghiệp.

#### **Điều 6. Đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản**

1. Trong thời hạn mười (10) ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán hoặc giấy chứng nhận đăng ký chào bán hết hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ đăng ký thành lập quỹ gồm:

a) Giấy đề nghị cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ theo mẫu quy định tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Báo cáo kết quả đợt chào bán theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này, kèm theo văn bản xác nhận của ngân hàng giám sát về số vốn huy động được trong đợt chào bán và số lượng nhà đầu tư tham gia góp vốn.

2. Trường hợp phát hành thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn, trong thời hạn năm (05) ngày sau khi kết thúc đợt phát hành, công ty quản lý quỹ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ gồm các tài liệu quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hồ sơ đăng ký thành lập quỹ, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ được lập thành một (01) bộ gốc kèm theo tệp dữ liệu điện tử. Bộ hồ sơ gốc được gửi trực tiếp tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc gửi qua đường bưu điện.

4. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được bộ hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh. Trường hợp từ chối, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

#### **Điều 7. Xác nhận quyền sở hữu chứng chỉ quỹ**

1. Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xác nhận quyền sở hữu cho nhà đầu tư với số lượng chứng chỉ quỹ đã mua và lập sổ đăng ký nhà đầu tư với các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính của công ty quản lý quỹ; tên, địa chỉ trụ sở chính của ngân hàng giám sát; tên đầy đủ của quỹ; mã chứng khoán niêm yết của quỹ (nếu có);

b) Tổng số chứng chỉ quỹ được quyền chào bán; tổng số chứng chỉ quỹ đã bán và tổng vốn huy động được cho quỹ;

c) Danh sách và thông tin về sở hữu của nhà đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Ngày lập sổ đăng ký nhà đầu tư.

2. Thông tin về nhà đầu tư tại sổ đăng ký nhà đầu tư là căn cứ để chứng thực quyền sở hữu chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư đó.

3. Trong thời hạn tối đa là mười (10) ngày, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ có hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải hoàn tất việc đăng ký, lưu ký chứng chỉ quỹ theo quy định pháp luật về đăng ký, lưu ký chứng khoán.

4. Trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ có hiệu lực, công ty quản lý quỹ gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước:

a) Biên bản họp hoặc biên bản kiểm phiếu và nghị quyết đại hội nhà đầu tư về ban đại diện quỹ, thành viên ban đại diện quỹ;

b) Danh sách và hồ sơ cá nhân của các thành viên ban đại diện quỹ;

c) Hợp đồng ký với ngân hàng giám sát, tổ chức định giá, tổ chức quản lý bất động sản đã được đại hội nhà đầu tư phê duyệt, thông qua.

#### **Điều 8. Niêm yết chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản**

1. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải hoàn tất hồ sơ và niêm yết chứng chỉ quỹ trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư đăng ký mua chứng chỉ quỹ được coi là đã thông qua việc niêm yết chứng chỉ quỹ. Trường hợp điều lệ quỹ có quy định và đã được công bố tại bản cáo bạch, việc niêm yết bổ sung chứng chỉ quỹ mới phát hành thêm

không cần lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư, kể cả trong trường hợp niêm yết bổ sung chứng chỉ quỹ sau khi hợp nhất, sáp nhập.

## Mục 2

### HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

#### Điều 9. Danh mục và hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản

1. Danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản phải phù hợp với mục tiêu, 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:

a) Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;

b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định trong lĩnh vực ngân hàng;

c) Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;

d) Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán của Việt Nam;

đ) Cổ phiếu chưa niêm yết, cổ phiếu chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;

e) Các chứng khoán và tài sản khác theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính;

g) Bất động sản đáp ứng quy định tại Khoản 4 Điều này.

2. Công ty quản lý quỹ chỉ được gửi tiền và đầu tư công cụ thị trường tiền tệ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này tại các ngân hàng thương mại đã được ban đại diện quỹ phê duyệt.

3. Cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản phải đáp ứng các quy định sau:

a) Đầu tư tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) và tối đa một trăm phần trăm (100%) giá trị tài sản ròng của quỹ vào các bất động sản theo quy định tại Khoản 4 Điều này;

b) Không đầu tư quá ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của quỹ vào các tài sản quy định tại Điểm a, b, c, d, đ, e Khoản 1 Điều này và bảo đảm các giới hạn sau:

- Không đầu tư vào chứng khoán của một tổ chức phát hành quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của quỹ, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ;



- Không đầu tư vào quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ;

- Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ sở hữu;

c) Tổng giá trị các khoản vay của quỹ không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của quỹ tại thời điểm thực hiện;

d) Không được sử dụng vốn và tài sản của quỹ để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này; không được sử dụng tài sản của quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán);

đ) Không đầu tư vào chứng chỉ của chính quỹ đó, đầu tư vào các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán thành lập và hoạt động tại Việt Nam;

e) Trường hợp quỹ đăng ký là nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 Thông tư này, trong hoạt động đầu tư, quỹ còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan về hạn chế sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

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

a) Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định và đáp ứng các quy định khác tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP;

b) 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 của pháp luật 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 hạng mục bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ;

5. Cơ cấu đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại Điểm a, b và c Khoản 3 Điều này 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 hợp pháp của quỹ;

c) Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, mua cổ phiếu quỹ, chào mua công khai chứng khoán của các tổ chức phát hành;

d) Quỹ mới được đăng ký thành lập hoặc điều chỉnh vốn hoặc tách quỹ, hợp nhất quỹ, sáp nhập quỹ mà thời gian hoạt động không quá sáu (06) tháng, kể từ ngày giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ hoặc giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ điều chỉnh có hiệu lực;

đ) Quỹ đang trong thời gian thanh lý tài sản để giải thể.

6. Trong thời hạn một (01) năm, kể từ ngày sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại Điểm a, b và c Khoản 5 Điều này, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư, bảo đảm phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều này.

7. 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.

8. Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, công ty quản lý quỹ phải công bố thông tin theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục. Thông báo phải có ý kiến xác nhận của ngân hàng giám sát.

9. Khi thực hiện các giao dịch mua, bán tài sản cho quỹ đầu tư bất động sản, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ các quy định sau:

a) Đối với chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, các giao dịch phải được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch tập trung của Sở Giao dịch Chứng khoán;

b) Đối với các tài sản không phải là bất động sản, chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch, hoặc trong các giao dịch thỏa thuận, công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến chấp thuận bằng văn bản của ban đại diện quỹ về khoảng giá dự kiến thực hiện, thời điểm giao dịch, đối tác giao dịch hoặc đối tượng không được thực hiện giao dịch, loại tài sản giao dịch trước khi thực hiện giao dịch;

c) Đối với bất động sản, thực hiện theo quy định tại Điều 14 Thông tư này.

## **Điều 10. Giá trị tài sản ròng**

1. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xác định giá trị tài sản ròng của quỹ và giá trị tài sản ròng trên một đơn vị chứng chỉ quỹ định kỳ tối thiểu một lần trong một tuần, trong đó:



a) Giá trị tài sản ròng của quỹ được xác định bằng tổng giá trị tài sản trừ đi tổng nợ phải trả của quỹ. Tổng giá trị tài sản của quỹ được xác định theo giá thị trường hoặc giá trị hợp lý của tài sản (trong trường hợp không xác định được giá thị trường). Tổng nợ phải trả của quỹ là các khoản nợ hoặc nghĩa vụ thanh toán của quỹ tính đến ngày trước ngày định giá. Phương pháp xác định giá thị trường, giá trị hợp lý các tài sản có trong danh mục, giá trị các khoản nợ và nghĩa vụ thanh toán thực hiện theo nguyên tắc quy định tại phụ lục số 15 ban hành kèm theo Thông tư này và quy định nội bộ tại sổ tay định giá. Bất động sản phải được định giá tối thiểu một lần trong một năm;

b) Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ bằng giá trị tài sản ròng của quỹ chia cho tổng số đơn vị quỹ đang lưu hành.

2. Công ty quản lý quỹ phải xây dựng sổ tay định giá bao gồm tối thiểu những nội dung sau:

a) Nguyên tắc, tiêu chí lựa chọn, thay đổi các tổ chức cung cấp báo giá, tổ chức định giá. Các nguyên tắc này cũng phải được quy định rõ tại điều lệ quỹ;

b) Nguyên tắc, quy trình chi tiết thực hiện các phương pháp định giá phù hợp với quy định của pháp luật, quy định tại điều lệ quỹ và được đại hội nhà đầu tư phê chuẩn. Các nguyên tắc, quy trình thực hiện các phương pháp định giá phải rõ ràng, hợp lý và phù hợp với thông lệ quốc tế để áp dụng thống nhất trong các điều kiện thị trường khác nhau.

3. Sổ tay định giá phải được ban đại diện quỹ phê duyệt và cung cấp cho ngân hàng giám sát để xác nhận việc tính toán giá trị tài sản ròng. Danh sách của tối thiểu ba (03) tổ chức cung cấp báo giá không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát, cũng phải được ban đại diện quỹ phê duyệt.

4. Giá trị tài sản ròng của quỹ, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ phải được ngân hàng giám sát xác nhận. Việc xác nhận giá trị thực hiện bằng văn bản, hoặc truy xuất thông qua hệ thống thông tin điện tử của ngân hàng giám sát đã được công ty quản lý quỹ chấp thuận.

5. Tại ngày làm việc tiếp theo, sau khi ngân hàng giám sát xác nhận, thông tin về giá trị tài sản ròng của quỹ, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ phải được công bố theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này.

6. Công ty quản lý quỹ được ủy quyền cho ngân hàng giám sát xác định giá trị tài sản ròng của quỹ, 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 là phù hợp với các quy định của pháp luật, giá trị tài sản ròng được tính chính xác.

7. Trường hợp bị định giá sai, trong vòng hai mươi bốn (24) giờ, kể từ khi phát hiện ra sự việc, ngân hàng giám sát hoặc công ty quản lý quỹ (trong trường hợp ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ xác định giá trị tài sản ròng) phải



thông báo và yêu cầu công ty quản lý quỹ hoặc ngân hàng giám sát kịp thời điều chỉnh.

8. Trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày phát hiện giá trị tài sản ròng bị định giá sai, công ty quản lý quỹ hoặc ngân hàng giám sát phải điều chỉnh lại và công bố thông tin theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này, đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc định giá sai, bao gồm nguyên nhân xảy ra sự việc, thời gian bị định giá sai, biện pháp xử lý. Nội dung thông báo phải được công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát cùng ký xác nhận.

### **Điều 11. Phân chia lợi tức của quỹ**

1. Quỹ đầu tư bất động sản phải dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. Phương án phân chia được đại hội nhà đầu tư gần nhất thông qua. Lợi tức chi trả cho nhà đầu tư được trích từ lợi nhuận trong kỳ, hoặc lợi nhuận lũy kế sau khi trích lập đầy đủ các quỹ (nếu có) theo quy định tại điều lệ quỹ và hoàn tất mọi nghĩa vụ thuế, tài chính (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Lợi tức có thể được thanh toán bằng tiền, bằng chứng chỉ quỹ phát hành thêm. Tối thiểu mười lăm (15) ngày trước khi phân phối lợi tức, công ty quản lý quỹ phải thông báo đến nhà đầu tư. Thông báo phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo quy định tại phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Việc phân chia lợi tức của quỹ bảo đảm nguyên tắc:

a) Phù hợp với quy định tại điều lệ quỹ về chính sách phân chia lợi nhuận và đã công bố tại bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt;

b) Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập đầy đủ các quỹ theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có);

c) Sau khi chi trả, quỹ vẫn phải bảo đảm có nguồn vốn để thanh toán đủ các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác đến hạn và bảo đảm giá trị tài sản ròng không thấp hơn năm mươi (50) tỷ đồng;

d) Mức chi trả lợi tức do đại hội nhà đầu tư hoặc ban đại diện quỹ quyết định, phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy định về phân chia lợi nhuận của quỹ;

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

### **Điều 12. Chi phí hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản**

Chi phí hoạt động của quỹ bao gồm khoản chi phí sau: chi phí quản lý quỹ trả cho công ty quản lý quỹ; chi phí lưu ký tài sản quỹ, chi phí giám sát trả cho ngân hàng giám sát; chi phí duy trì, vận hành, khai thác bất động sản trả cho tổ chức quản lý bất động sản; chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán; chi phí định giá trả cho các tổ chức định giá; chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ; chi phí dự thảo,

in ấn, gửi bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, và các tài liệu khác cho nhà đầu tư; chi phí công bố thông tin của quỹ; chi phí tổ chức họp đại hội nhà đầu tư, ban đại diện quỹ; chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ và các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

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

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

Thời gian nắm giữ bất động sản trong danh mục của quỹ tuân thủ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 91 Nghị định 58/2012/NĐ-CP.

2. Công ty quản lý quỹ phải có bộ phận quản lý quỹ đầu tư bất động sản bao gồm các nhân viên nghiệp vụ đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật đầy đủ, không thuộc trường hợp đang chấp hành hình phạt tù hoặc bị tòa án cấm hành nghề kinh doanh;

b) Không phải là người đã từng bị xử phạt từ mức phạt tiền trở lên đối với các hành vi vi phạm trong lĩnh vực chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm trong thời hạn hai (02) năm gần nhất, tính tới năm được bổ nhiệm;

c) Để quản lý danh mục đầu tư chứng khoán của mỗi quỹ đầu tư bất động sản, công ty quản lý quỹ phải chỉ định tối thiểu hai (02) người điều hành quỹ có chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ hoặc các chứng chỉ quốc tế khác theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty quản lý quỹ;

d) Để quản lý danh mục bất động sản của mỗi quỹ đầu tư bất động sản, công ty quản lý quỹ phải chỉ định tối thiểu hai (02) nhân viên nghiệp vụ có thể thẩm định viên về giá; hoặc có chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; và có ít nhất hai (02) năm kinh nghiệm thẩm định giá bất động sản tại các tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, doanh nghiệp thẩm định giá.

Trường hợp người điều hành quỹ quy định tại Điểm c đồng thời đáp ứng tiêu chuẩn quy định tại Điểm d, thì người điều hành quỹ đó được kiêm nhiệm công tác quản lý danh mục đầu tư bất động sản của quỹ đầu tư bất động sản.

3. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm:

a) Thay mặt quỹ thực hiện đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng, nghĩa vụ, trách nhiệm đối với tài sản của quỹ. Tự nguyện, trung thực vì lợi ích tốt nhất của quỹ;

b) Thường xuyên kiểm tra, giám sát và thực hiện mọi hoạt động bảo đảm chủ đầu tư dự án, bên bán, bên thuê, bên thuê mua, tổ chức quản lý bất động sản và các đối tác khác trong các hợp đồng kinh tế liên quan tới bất động sản của quỹ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan;



c) Kịp thời đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của quỹ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bảo đảm có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản, quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với bất động sản đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với bất động sản đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với bất động sản thuộc các dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đó được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; và các văn bản, giấy tờ và các tài liệu pháp lý khác theo các quy định của pháp luật liên quan;

d) Trường hợp quỹ là đồng chủ sở hữu, đồng sử dụng bất động sản thì công ty quản lý quỹ phải bảo đảm quỹ được tự do chuyển nhượng phần tài sản của quỹ tại mọi thời điểm với mức giá không bị phụ thuộc bởi bên thứ ba, đồng thời phải có đầy đủ các quyền sau:

- Hưởng lợi từ hoạt động vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản, tương ứng với tỷ lệ vốn góp;

- Tham gia ý kiến, quyết định các vấn đề quan trọng, bao gồm việc thay đổi nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng quản lý, vận hành bất động sản, hợp đồng khai thác bất động sản, các thỏa thuận, hợp đồng kinh tế khác. Trường hợp quỹ sở hữu bất động sản một cách gián tiếp, thông qua việc sở hữu cổ phần, phần vốn góp của công ty sở hữu bất động sản, quỹ phải có đầy đủ các quyền của cổ đông, thành viên góp vốn, bao gồm quyền tự do chuyển nhượng tài sản (cổ phần, phần vốn góp) của quỹ;

đ) Ký các hợp đồng quản lý bất động sản và các hợp đồng kinh tế khác đối với tài sản của quỹ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan. Trường hợp ký mới, ký kéo dài, trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng quản lý bất động sản, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm gửi hợp đồng này cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

e) Mua đầy đủ bảo hiểm cho các bất động sản trong danh mục đầu tư của quỹ. Tổ chức bảo hiểm phải được đại hội nhà đầu tư thông qua;

g) Phối hợp với ngân hàng giám sát, bảo đảm lưu ký đầy đủ tại ngân hàng giám sát mọi tài liệu liên quan tới bất động sản của quỹ, đặc biệt là các tài liệu xác minh quyền sở hữu, theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 32 Thông tư này.

4. Công ty quản lý quỹ phải ủy quyền cho tổ chức quản lý bất động sản để bảo quản, giữ gìn, trông coi, bảo trì, sửa chữa, nâng cấp, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản. Tiêu chí lựa chọn tổ chức quản lý bất động sản, nguyên tắc của hợp đồng quản lý bất động sản phải được quy định tại điều lệ quỹ. Tổ chức quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được đại hội nhà đầu tư thông qua.



## 5. Tổ chức quản lý bất động sản có trách nhiệm:

a) Giám sát thường xuyên, liên tục, quản lý mọi hoạt động kinh doanh, khai thác và sử dụng bất động sản, bảo đảm bất động sản được quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hiệu quả, an toàn; chất lượng dịch vụ cung cấp phù hợp với tiêu chí, yêu cầu của công ty quản lý quỹ và các điều khoản tại hợp đồng quản lý bất động sản;

b) Tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác khi quản lý, khai thác, sử dụng bất động sản. Cần trọng, tự nguyện, trung thực và vì lợi ích cao nhất của quỹ;

c) 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;

d) 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 quản lý bất động sản có trách nhiệm gửi ban đại diện quỹ, công ty quản lý quỹ báo cáo về kết quả hoạt động quản lý bất động sản để tổng hợp, trình đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo phải bao gồm đầy đủ các nội dung theo mẫu quy định tại phụ lục số 26 ban hành kèm theo Thông tư này;

đ) 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 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 quản lý bất động sản

e) Tổ chức 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.

### **Điều 14. Hoạt động giao dịch bất động sản của quỹ**

1. Trừ giao dịch theo quy định tại Khoản 2 Điều này, công ty quản lý quỹ phải bảo đảm:

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

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

b) Công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư trong trường hợp:

- Giá mua dự kiến cao hơn, hoặc giá bán dự kiến thấp hơn các mức quy định tại Điểm a khoản này; hoặc

- Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc

- Các trường hợp khác theo quy định tại điều lệ quỹ.

c) Công ty quản lý quỹ phải lấy ý kiến ban đại diện quỹ trước khi thực hiện đối với:

- Giao dịch có giá trị đạt từ 10% tới 20% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt từ 10% tới 20% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc

- Các trường hợp khác theo quy định tại điều lệ quỹ.

2. Công ty quản lý quỹ được thực hiện các giao dịch bất động sản giữa quỹ với các đối tượng dưới đây trong trường hợp đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều này:

a) Nhân viên công ty quản lý quỹ; thành viên ban điều hành, hội đồng quản trị hoặc hội đồng thành viên hoặc chủ tịch công ty quản lý quỹ; cổ đông lớn hoặc thành viên góp vốn trên 5% vốn điều lệ của công ty quản lý quỹ, người đại diện ủy quyền của các đối tượng này; công ty quản lý quỹ; ngân hàng giám sát; nhà đầu tư lớn của quỹ, người đại diện ủy quyền của nhà đầu tư lớn (nếu có); thành viên ban đại diện quỹ;

b) Người có quyền lợi liên quan tới các tổ chức, cá nhân quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Quỹ đầu tư bất động sản, bao gồm cả các công ty đầu tư chứng khoán bất động sản quản lý bởi cùng công ty quản lý quỹ;

d) Các trường hợp khác theo quy định tại điều lệ quỹ.

3. Điều kiện để thực hiện giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Điều lệ quỹ có quy định cho phép thực hiện và đã công bố tại bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt;

b) Giá giao dịch đáp ứng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp giá trị giao dịch đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với



cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch thì phải được của đại hội nhà đầu tư thông qua. Trong trường hợp này, nhà đầu tư liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp đại hội nhà đầu tư và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;

d) Bất động sản phải được định giá bởi hai tổ chức định giá, trong đó một tổ chức do đại hội nhà đầu tư lựa chọn và một tổ chức định giá do ngân hàng giám sát chỉ định. Chi phí định giá được hạch toán vào quỹ;

đ) Tổ chức định giá và tổ chức tư vấn luật xác nhận các điều khoản của hợp đồng giao dịch dự kiến là phù hợp với thực tế thị trường và giao dịch là hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.

4. Sau khi hoàn tất các giao dịch theo quy định tại Điểm b, c Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, thông tin chi tiết về giao dịch phải được công bố tại bản cáo bạch hoặc cung cấp cho tất cả các nhà đầu tư theo phương thức quy định tại điều lệ quỹ và bản cáo bạch. Thông tin về giao dịch bao gồm:

a) Thông tin đầy đủ về đối tác giao dịch và mối quan hệ giữa đối tác giao dịch với quỹ;

b) Thông tin đầy đủ về bất động sản giao dịch, bao gồm loại bất động sản; vị trí bất động sản; thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; quy mô, diện tích của bất động sản; đặc điểm, tính chất, hiệu quả kinh tế sử dụng/khai thác (tỷ suất sử dụng/công suất phòng...), chất lượng của bất động sản; thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); giá giao dịch bất động sản; quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan và các thông tin khác;

c) Chứng thư thẩm định giá bất động sản giao dịch bao gồm các thông tin liên quan tới bất động sản được định giá; vị trí, quy mô của bất động sản; tính chất và thực trạng của bất động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản; các hạn chế của bất động sản; các phương pháp định giá bất động sản; thời điểm định giá bất động sản; giá của bất động sản và các nội dung khác liên quan;

d) Thông tin về lợi tức thu được từ khai thác bất động sản trước khi thực hiện giao dịch (kèm theo tài liệu chứng minh), lợi tức dự kiến;

đ) Các thông tin khác có liên quan.

5. Trong mọi giao dịch bất động sản, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chủ động và kịp thời thông báo, cung cấp đầy đủ tài liệu và thông tin cần thiết về các giao dịch (trước khi thực hiện và sau khi hoàn tất giao dịch) cho ngân hàng giám sát, ban đại diện quỹ trong thời hạn đủ để ngân hàng, ban đại diện quỹ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát các giao dịch của quỹ theo quy định của pháp luật, quy định tại điều lệ quỹ và các điều khoản của hợp đồng giám sát.



## **Điều 15. Tổ chức định giá**

1. Đại hội nhà đầu tư quyết định lựa chọn tối thiểu một (01) tổ chức định giá để định giá bất động sản của quỹ với thời hạn cung cấp dịch vụ không vượt quá hai (02) năm. Sau thời hạn nêu trên, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm lựa chọn, trình đại hội nhà đầu tư phê duyệt tổ chức định giá thay thế.

2. Tổ chức định giá phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với công ty quản lý quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, nhà đầu tư lớn của quỹ; không phải là đối tác trong các giao dịch tài sản với quỹ; không phải là người có liên quan tới đối tác trong giao dịch hạng mục bất động sản mà tổ chức đó dự kiến định giá;

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

d) Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại điều lệ quỹ và các tiêu chí khác của công ty quản lý quỹ.

3. Công ty quản lý quỹ chỉ được ký hợp đồng định giá với các tổ chức định giá đã được đại hội nhà đầu tư phê duyệt, thông qua. Trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng này, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Thời hạn của hợp đồng (kể cả khi kéo dài) tối đa không vượt quá hai (02) năm liên tục. Hợp đồng phải được ban đại diện quỹ phê duyệt thông qua và có các nội dung tối thiểu sau:

a) Quy định về cơ chế chia sẻ thông tin, bảo đảm tổ chức định giá có đủ thông tin cần thiết cho việc định giá;

b) Quy định về phí định giá, theo nguyên tắc mức phí không phụ thuộc vào giá trị tài sản cần định giá;

c) Quy định về việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng, kéo dài hợp đồng;

d) Quy định về việc ủy quyền, theo nguyên tắc tổ chức định giá được ủy quyền cho một tổ chức định giá khác đáp ứng quy định tại Khoản 2 Điều này xác định giá trị bất động sản. Việc ủy quyền này phải được ban đại diện quỹ chấp thuận trước khi thực hiện.

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

a) Không được định giá đối với bất động sản mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá cũng là đối tác giao dịch tài sản đó, hoặc là người có liên quan tới đối tác giao dịch tài sản đó; không được cung cấp dịch vụ định giá cho công ty quản lý quỹ mà tổ chức định giá, hoặc chuyên viên định giá là cô đồng, thành viên góp vốn sở hữu từ 5% vốn điều lệ trở lên tại công ty quản lý quỹ;

hoặc có bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột là thành viên trong ban điều hành, hoặc kế toán trưởng của công ty quản lý quỹ, thành viên hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, chủ tịch công ty quản lý quỹ. Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được giao dịch tài sản với quỹ làm ảnh hưởng tới nguyên tắc độc lập của hoạt động định giá;

b) Tổ chức định giá, chuyên viên định giá không được thông đồng với công ty quản lý quỹ hoặc đối tác giao dịch tài sản của quỹ hoặc dùng lợi ích vật chất, gây sức ép, mua chuộc đối với công ty quản lý quỹ, đối tác giao dịch tài sản của quỹ nhằm làm sai lệch kết quả định giá; gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ định giá quy định tại hợp đồng;

c) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về định giá; cung cấp hồ sơ, tài liệu định giá theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

d) Chỉ được cung cấp dịch vụ định giá bất động sản cho cùng một quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản tối đa trong hai (02) năm liên tục;

đ) Tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của pháp luật về thẩm định giá.

5. Hoạt động định giá bất động sản của quỹ 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, 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 số tay định giá đã được phê duyệt bởi đại hội nhà đầu tư và ban đại diện quỹ theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư này, 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 tại phụ lục số 15 ban hành kèm Thông tư này;

đ) 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;

e) 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 mẫu quy định tại phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư này.

6. 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 mẫu quy định tại phụ lục số 17 ban hành kèm theo Thông tư này.

7. 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.

8. 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.

9. 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 mẫu tại phụ lục số 18 ban hành kèm theo Thông tư này.

10. 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.



### Mục 3

## ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ, BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

### Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư, đại hội nhà đầu tư

1. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư tham gia vào quỹ đầu tư bất động sản thực hiện theo quy định tại điều lệ quỹ, phù hợp với các quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng; quy định pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

2. Quyền, nghĩa vụ, trình tự, thủ tục, điều kiện triệu tập đại hội nhà đầu tư, thể thức lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại điều lệ quỹ, phù hợp với các quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng; quy định của pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

### Điều 17. Ban đại diện Quỹ

1. Ban đại diện quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại các 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 không phải là người có liên quan tới công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát. Mỗi thành viên ban đại diện quỹ có một phiếu biểu quyết.

2. Trong ban đại diện quỹ phải có tối thiểu một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản; một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; và một thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật.

3. Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn, số lượng thành viên, việc đề cử, ứng cử, bầu cử, bổ sung thành viên ban đại diện quỹ; quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ thành viên ban đại diện quỹ thực hiện theo quy định tại điều lệ quỹ, phù hợp với các quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng; quy định của pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

### Mục 4

## TÁI CƠ CẤU QUỸ

### Điều 18. Hợp nhất, sáp nhập quỹ đầu tư bất động sản

1. Quỹ đầu tư bất động sản được hợp nhất, sáp nhập với một quỹ đầu tư bất động sản khác theo quyết định của đại hội nhà đầu tư. Tối thiểu ba mươi (30) ngày trước ngày họp đại hội nhà đầu tư, công ty quản lý quỹ phải cung cấp cho nhà đầu tư các tài liệu liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập bao gồm:

a) Phương án hợp nhất, sáp nhập kèm theo báo cáo phân tích việc hợp nhất, sáp nhập với các nội dung quy định tại phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Dự thảo hợp đồng hợp nhất, sáp nhập với nội dung quy định tại phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý của tất cả các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập tới quý gần nhất;

d) Dự thảo điều lệ quỹ, bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt của quỹ hợp nhất; điều lệ quỹ, bản cáo bạch và bản cáo bạch tóm tắt của quỹ nhận sáp nhập.

2. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày đại hội nhà đầu tư thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập, công ty quản lý quỹ phải thông báo về quyết định hợp nhất, sáp nhập quỹ cho các chủ nợ. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, chủ nợ có quyền yêu cầu quỹ hoàn trả khoản vay bằng văn bản. Nếu yêu cầu bằng văn bản không được gửi về công ty quản lý quỹ trong thời hạn nêu trên, thì chủ nợ coi như không yêu cầu quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập hoàn trả khoản vay trước khi hợp nhất, sáp nhập. Nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng sẽ do quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập thực hiện.

3. Trường hợp các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập đều được quản lý bởi cùng một công ty quản lý quỹ, thì mọi chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, chi phí hành chính và các dịch vụ khác liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập quỹ, không được hạch toán vào chi phí của quỹ, trừ trường hợp đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.

4. Công ty quản lý quỹ, ban đại diện quỹ có trách nhiệm:

a) Cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác, trung thực thông tin về quá trình hợp nhất, sáp nhập cho nhà đầu tư;

b) Quyền lợi, nghĩa vụ được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên có liên quan theo nguyên tắc tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Thanh toán các khoản nợ của quỹ cho chủ nợ theo yêu cầu của chủ nợ. Việc thanh toán phải hoàn tất chậm nhất tại ngày hợp nhất, sáp nhập;

d) Trước khi tổ chức hợp đại hội nhà đầu tư lấy ý kiến về việc hợp nhất, sáp nhập, các bất động sản phải được đánh giá lại theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

### **Điều 19. Trình tự, thủ tục thực hiện hợp nhất, sáp nhập quỹ đầu tư bất động sản**

Trình tự, thủ tục, hồ sơ thực hiện hợp nhất, sáp nhập quỹ đầu tư bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng, trong đó giấy đề nghị cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản do hợp nhất, sáp nhập, báo cáo tài sản của quỹ trước và sau hợp nhất, sáp nhập theo mẫu tại phụ lục số 10 và phụ lục số 13 ban hành kèm theo Thông tư này.

## **Điều 20. Gia hạn thời gian hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản**

Việc gia hạn thời gian hoạt động của quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng; trong đó mẫu đề nghị gia hạn thời gian hoạt động của quỹ theo mẫu tại phụ lục số 19 Thông tư này.

## **Điều 21. Giải thể quỹ đầu tư bất động sản**

1. Trình tự, thủ tục, hồ sơ giải thể quỹ đầu tư bất động sản được tiến hành theo quy định của pháp luật về thành lập và quản lý quỹ đóng; trong đó mẫu thông báo giải thể quỹ, báo cáo kết quả giải thể quỹ theo mẫu tại phụ lục số 19 và phụ lục số 20 Thông tư này.

2. Trong quá trình giải thể quỹ, khi bán thanh lý tài sản của quỹ phải tuân thủ quy định về giao dịch mua, bán tài sản cho quỹ đầu tư bất động sản tại Khoản 9 Điều 9 Thông tư này.

## **Chương III**

### **CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Mục 1**

### **THÀNH LẬP CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

## **Điều 22. Quy định chung về công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

1. Việc đặt tên công ty đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện theo các quy định pháp luật về doanh nghiệp và phải có các thành tố sau:

- a) Cụm từ “công ty đầu tư chứng khoán bất động sản”;
- b) Tên riêng.

2. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày giấy phép thành lập và hoạt động hoặc giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản điều chỉnh có hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải hoàn tất hồ sơ và niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.

3. Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản không phải là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản không được kinh doanh, sản xuất và cung cấp các dịch vụ, chỉ được thực hiện đầu tư và phải ủy thác vốn cho một công ty quản lý quỹ để thực hiện việc đầu tư này. Hoạt động quản lý vốn này được giám sát bởi ngân hàng giám sát.

4. Toàn bộ tài sản của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải được đăng ký dưới tên chủ sở hữu là công ty đầu tư chứng khoán và được lưu ký đầy đủ tại ngân hàng giám sát. Trường hợp là tiền phải được gửi trên tài khoản ngân hàng đứng tên công ty đầu tư chứng khoán. Đối với tài sản là bất động sản hoặc các tài sản không phải là chứng khoán đã đăng ký, lưu ký, mọi tài liệu gốc xác



minh quyền sở hữu tài sản đều phải được lưu ký đầy đủ, kịp thời tại ngân hàng giám sát.

Tài sản của công ty đầu tư chứng khoán thuộc sở hữu của các cổ đông, tương ứng với tỷ lệ vốn góp, không phải là tài sản của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát. Công ty quản lý quỹ chỉ được sử dụng tài sản của công ty đầu tư chứng khoán để thanh toán các nghĩa vụ thanh toán của công ty đầu tư chứng khoán, không được sử dụng để thanh toán hoặc bảo lãnh cho nghĩa vụ nợ, nghĩa vụ thanh toán của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân khác dưới mọi hình thức và trong mọi trường hợp.

5. Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản không được thành lập chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện. Công ty đầu tư chứng khoán sử dụng trụ sở của công ty quản lý quỹ làm trụ sở chính.

6. Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản không được tuyển dụng nhân sự. Giám đốc (Tổng giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng giám đốc) của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản là người điều hành quỹ do công ty quản lý quỹ chỉ định, đáp ứng các quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư này, và phải tuân thủ các quy định áp dụng đối với người hành nghề kinh doanh chứng khoán, người điều hành quỹ của pháp luật về thành lập, tổ chức và hoạt động công ty quản lý quỹ. Các cá nhân nêu trên được thay mặt công ty quản lý quỹ giao kết, thực hiện các giao dịch chứng khoán, hợp đồng kinh tế theo ủy quyền của công ty đầu tư chứng khoán.

7. Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản chỉ phát hành một loại cổ phiếu và không có nghĩa vụ mua lại cổ phiếu đã phát hành, trừ trường hợp mua lại để tiêu hủy khi hợp nhất, sáp nhập với công ty đầu tư chứng khoán khác.

8. Trường hợp điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản có quy định cho phép nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu trên 49% vốn điều lệ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải đăng ký mã số giao dịch chứng khoán và chịu sự điều chỉnh bởi các quy định pháp luật về hạn chế sở hữu áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài.

9. Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, bản cáo bạch được lập theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 và phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này. Việc sửa đổi, bổ sung điều lệ phải được đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán thông qua. Trường hợp điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản có quy định cho phép thực hiện, công ty quản lý quỹ và hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản được sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty liên quan đến lỗi ngữ pháp, lỗi chính tả, văn phạm nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung của điều lệ thì không phải lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông. Sau khi sửa đổi, bổ sung, công ty quản lý quỹ và hội đồng trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải thông báo cho các cổ đông biết về những nội dung bổ sung, sửa đổi này.

10. Việc công bố thông tin của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư này.

**Điều 23. Đăng ký chào bán, phát hành cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

1. Việc chào bán, phát hành cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán ra công chúng bao gồm chào bán lần đầu để huy động vốn thành lập công ty và phát hành để tăng vốn.

2. Điều kiện, hồ sơ, trình tự và thủ tục đăng ký chào bán, phát hành thêm cổ phiếu của công ty đầu tư chứng khoán ra công chúng tuân thủ theo quy định tại Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 4 Thông tư này và các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng.

**Điều 24. Phân phối cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, xác nhận quyền sở hữu và giải ngân**

Việc phân phối, xác nhận quyền sở hữu cổ phiếu và giải ngân thực hiện theo quy định tại Điều 5 và Điều 7 Thông tư này và các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng.

**Điều 25. Điều kiện, hồ sơ, trình tự và thủ tục thành lập công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Điều kiện, hồ sơ, trình tự và thủ tục thành lập công ty đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP và các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng. Báo cáo tóm tắt về kết quả chào bán và giấy đề nghị cấp giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán thực hiện theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 và phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Mục 2**

**HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 26. Danh mục và hoạt động đầu tư của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Danh mục và hoạt động đầu tư của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ quy định tại Điều 81 Nghị định số 58/NĐ-CP và Điều 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Thông tư này.

**Mục 3**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Điều 27. Quyền và nghĩa vụ cổ đông, đại hội đồng cổ đông**

1. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông tham gia vào công ty đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện theo quy định tại điều lệ công ty, phù hợp với các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán

đại chúng; quy định pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

2. Quyền, nghĩa vụ, trình tự, thủ tục, điều kiện triệu tập đại hội đồng cổ đông thực hiện theo quy định tại điều lệ công ty, phù hợp với các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng; quy định của pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

### **Điều 28. Hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

1. Hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ quy định tại Điều 80 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP và theo các quy định có liên quan về tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng.

2. Trong hội đồng quản trị phải có tối thiểu một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản; một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; và một thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật.

3. Việc đề cử, ứng cử, bầu cử, tiêu chuẩn, tư cách thành viên hội đồng quản trị; quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ thành viên hội đồng quản trị thực hiện theo quy định tại điều lệ công ty, phù hợp với các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng và quy định của pháp luật chứng khoán và doanh nghiệp về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng.

## **Mục 4**

### **THAY ĐỔI PHẢI CHẤP THUẬN, TÁI CƠ CẤU**

**Điều 29. Tăng, giảm vốn điều lệ và các thay đổi phải được chấp thuận của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Việc tăng, giảm vốn điều lệ và thực hiện các thay đổi phải được chấp thuận của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ theo quy định tại Điều 82 và Điều 86 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**Điều 30. Hợp nhất, sáp nhập, giải thể và thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Hoạt động hợp nhất, sáp nhập, giải thể và thu hồi giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 83, Điều 84 và Điều 85 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP và các quy định pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty đầu tư chứng khoán đại chúng.



## Chương IV

### NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

#### **Điều 31. Các quy định chung về ngân hàng giám sát**

1. Ngân hàng giám sát do công ty quản lý quỹ lựa chọn phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 6 Điều này, Khoản 1 Điều 98 Luật Chứng khoán và được đại hội nhà đầu tư của quỹ, đại hội đồng cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán thông qua.

2. 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.

3. 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 đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản 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.

4. 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 đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản. 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.

5. Nếu phát sinh các trường hợp khiến cho ngân hàng không còn đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, trong thời hạn hai bốn (24) giờ kể từ thời điểm phát sinh, ngân hàng phải thông báo cho công ty quản lý quỹ và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

6. Để giám sát hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, ngân hàng giám sát phải có tối thiểu hai (02) nhân viên nghiệp vụ có các chứng chỉ sau:

a) Chứng chỉ về pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán;

b) Chứng chỉ cơ bản về chứng khoán và thị trường chứng khoán; hoặc đã có chứng chỉ hành nghề kinh doanh chứng khoán hoặc chứng chỉ quốc tế về phân tích đầu tư chứng khoán CFA từ bậc I trở lên (Chartered Financial Analyst level 1), CIIA (Certified International Investment Analyst) từ bậc I trở lên; hoặc chứng chỉ hành nghề kinh doanh chứng khoán cấp tại các quốc gia là thành viên của Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế (OECD);

c) Chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; hoặc Thẻ thẩm định viên về giá; hoặc đã thi đạt các môn trong kỳ thi thẩm định viên về giá: (i) Cơ sở hình thành giá cả; (ii) Nguyên tắc,

phương pháp thẩm định giá; (iii) Thẩm định giá bất động sản và (iv) Thẩm định giá trị doanh nghiệp.

d) Chứng chỉ kế toán, hoặc kiểm toán, hoặc chứng chỉ kế toán trưởng; hoặc đã có các chứng chỉ quốc tế trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), CPA (Certified Public Accountants), CA (Chartered Accountants), ACA (Associate Chartered Accountants).

7. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày hợp đồng giám sát có hiệu lực, ngân hàng giám sát có nghĩa vụ báo cáo và gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước:

- a) Hợp đồng giám sát;
- b) Bản cung cấp thông tin kèm theo bản sao hợp lệ các chứng chỉ chuyên môn theo quy định tại Khoản 6 Điều này của nhân viên nghiệp vụ được ngân hàng giám sát chỉ định giám sát, bảo quản tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;
- c) Cam kết của ngân hàng giám sát và các nhân viên nghiệp vụ của ngân hàng giám sát về việc không phải là người có liên quan, 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.

8. Hồ sơ báo cáo của ngân hàng giám sát quy định tại Khoản 7 Điều này được lập thành một (01) bộ gốc kèm theo tệp dữ liệu điện tử. Bộ hồ sơ gốc được gửi trực tiếp tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc gửi qua đường bưu điện.

9. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại Khoản 7 Điều này, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản xác nhận hồ sơ báo cáo của ngân hàng giám sát và nhân viên nghiệp vụ được ngân hàng giám sát chỉ định giám sát, bảo quản tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

### **Điều 32. Hoạt động lưu ký của ngân hàng giám sát**

1. Ngân hàng giám sát được lựa chọn tổ chức tài chính ngoài nước có chức năng lưu ký tài sản làm tổ chức lưu ký phụ, để lưu ký các tài sản ở nước ngoài của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư bất động sản được đầu tư ra nước ngoài phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan. Hoạt động ủy quyền lưu ký phải tuân thủ các quy định sau:

- a) Tổ chức lưu ký phụ phải là thành viên lưu ký theo quy định của pháp luật trong hoặc ngoài nước;
- b) Hoạt động ủy quyền lưu ký phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng giữa ngân hàng giám sát và tổ chức lưu ký phụ. Hợp đồng phải quy định rõ quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm giữa ngân hàng giám sát và tổ chức lưu ký phụ. Tổ chức lưu ký phụ chỉ thực hiện theo lệnh hoặc chỉ thị hợp pháp của ngân hàng giám sát;



c) Tài sản lưu ký phải được xác định rõ là tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản mà ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ;

d) Ngân hàng giám sát có trách nhiệm kiểm tra, giám sát hoạt động của tổ chức lưu ký phụ cũng như chịu mọi chi phí phát sinh liên quan tới việc ủy quyền thực hiện các hoạt động giám sát, lưu ký tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

đ) Tổ chức lưu ký phụ ở nước ngoài có quyền tái lưu ký tài sản tại tổ chức lưu ký chứng khoán mà họ là thành viên, theo quy định của nước sở tại. Tài sản của quỹ phải được tổ chức lưu ký phụ đăng ký quyền sở hữu thuộc về quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo quy định của pháp luật liên quan;

e) Ngân hàng giám sát phải có đầy đủ thông tin về tất cả mọi tài sản thuộc sở hữu của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bao gồm loại, khối lượng, nơi lưu ký, tổ chức lưu ký. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm bảo đảm tài sản của quỹ phải được đăng ký, lưu ký và ghi nhận sao cho có thể luôn nhận diện được là thuộc sở hữu của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán.

2. Trách nhiệm của ngân hàng giám sát trong hoạt động lưu ký tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

a) Yêu cầu công ty quản lý quỹ thực hiện việc đăng ký tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán dưới tên của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán trong thời gian sớm nhất theo các điều khoản tại hợp đồng kinh tế giữa quỹ (thông qua công ty quản lý quỹ), công ty đầu tư chứng khoán với đối tác và theo các quy định của pháp luật liên quan; bảo đảm toàn bộ tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam phải được đăng ký sở hữu thuộc về quỹ, công ty đầu tư chứng khoán và được lưu ký đầy đủ tại ngân hàng giám sát, kê cả các hợp đồng tín dụng, sổ tiết kiệm... theo nguyên tắc sau:

- Trường hợp tài sản có đăng ký sở hữu, thì đăng ký, ghi nhận dưới tên chủ sở hữu là quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, trừ trường hợp tài sản phải đăng ký, ghi nhận dưới tên của ngân hàng giám sát hoặc tổ chức lưu ký phụ hoặc công ty quản lý quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan, đồng thời, lưu ký tại ngân hàng giám sát. Bản gốc các tài liệu pháp lý xác nhận quyền sở hữu tài sản phải được lưu ký và gửi kho quỹ đầy đủ tại ngân hàng giám sát, trừ trường hợp là chứng khoán đã đăng ký, lưu ký tập trung. Trường hợp tài sản là bất động sản, ngân hàng giám sát phải bảo đảm có đầy đủ tài liệu pháp lý về quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 13 Thông tư này. Trường hợp là chứng khoán phát hành dưới hình thức ghi sổ, hoặc việc chuyển quyền sở hữu cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán chưa hoàn tất, hợp đồng mua bán gốc và giao dịch thanh toán mua phải được lưu ký tại ngân hàng giám sát;

- Trường hợp tài sản không được đăng ký sở hữu, hoặc chưa được chuyển quyền sở hữu cho quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động

sản trong thời hạn tại các hợp đồng chuyển nhượng, phát hành, ngân hàng giám sát có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho ban đại diện quỹ, hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

- Trường hợp là loại tài sản không có đăng ký sở hữu, thì ngân hàng giám sát có trách nhiệm định kỳ hàng tháng đối soát với tổ chức phát hành, tổ chức quản lý sổ đăng ký cổ đông, hoặc các tổ chức tương đương khác về khối lượng, giá trị tài sản của quỹ, bảo đảm việc lưu ký tài sản tuân thủ quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này;

- Trường hợp là tiền gửi ngân hàng, ngân hàng giám sát có quyền và trách nhiệm yêu cầu công ty quản lý quỹ cung cấp đầy đủ thông tin về các hợp đồng tiền gửi, các tài khoản tiền gửi của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm định kỳ hàng tháng đối soát số dư tài khoản tiền gửi, giá trị các hợp đồng tiền gửi với các ngân hàng nhận tiền gửi của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán;

b) Quản lý và lưu ký tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản tách biệt với tài sản của các tổ chức, cá nhân khác, kể cả tài sản của ngân hàng giám sát

c) Việc thanh toán các giao dịch chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch phải tuân thủ các nguyên tắc giao chứng khoán đồng thời với thanh toán tiền và các nguyên tắc bù trừ, thanh toán theo quy định của pháp luật. Việc thanh toán các giao dịch tài sản khác thì phải thực hiện theo lệnh, chỉ thị hợp pháp của công ty quản lý quỹ và các quy định pháp luật khác nếu có liên quan. Mọi giao dịch chuyển khoản, thanh toán tiền, chuyển giao tài sản đều phải thực hiện đúng đến các đối tác giao dịch của quỹ đầu tư bất động sản công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, các tài khoản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán. Giá trị thanh toán phải phù hợp với khối lượng tài sản, giá và đúng với số tiền ghi trong các chứng từ thanh toán;

d) Thực hiện đúng, đầy đủ và kịp thời, theo lệnh, chỉ thị hợp pháp của công ty quản lý quỹ, để thực thi đầy đủ, kịp thời các quyền và nghĩa vụ liên quan đến quyền sở hữu tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, kể cả các thủ tục thanh, quyết toán thuế đối với quỹ, công ty đầu tư chứng khoán;

đ) Xác nhận các báo cáo về tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản do công ty quản lý quỹ lập, bảo đảm khối lượng tài sản trong báo cáo là đúng, đầy đủ, chính xác với thực trạng tài sản lưu ký tại ngân hàng;

e) Tham gia đầy đủ các cuộc họp đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư bất động sản, đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản; tham dự các cuộc họp ban đại diện quỹ, cuộc họp hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán nhưng không có quyền biểu quyết.



3. Tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản dưới dạng vật chất hoặc phi vật chất, đăng ký sở hữu dưới tên của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản hoặc không dưới tên các tổ chức này (trong trường hợp tài sản không đăng ký sở hữu theo quy định của pháp luật), được lưu ký tại ngân hàng giám sát và tổ chức lưu ký phụ (nếu có), là thuộc sở hữu của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, không phải là tài sản của ngân hàng giám sát hoặc công ty quản lý quỹ. Ngân hàng giám sát không được sử dụng tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán để thanh toán, bảo lãnh thanh toán cho các khoản nợ của mình hoặc cho bên thứ ba, kể cả cho công ty quản lý quỹ.

4. Ngân hàng giám sát phải có hệ thống kỹ thuật phù hợp để tự động tiếp nhận, theo dõi, thực hiện và hạch toán các giao dịch liên quan tới tài sản trên tài khoản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, ngoại trừ trường hợp có những chỉ thị cụ thể khác bằng văn bản của công ty quản lý quỹ. Hệ thống này phải đảm bảo đáp ứng các nội dung cơ bản sau:

a) Có sổ sách kế toán để ghi nhận toàn bộ, đầy đủ tài sản của các quỹ, công ty đầu tư chứng khoán. Mọi thay đổi liên quan tới tài sản cũng phải được phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời;

b) Thu, chi, hạch toán cổ tức, lãi trái phiếu, lãi vốn và các khoản thu nhập;

c) Thực hiện các bút toán, thanh toán các khoản chi;

d) Nhận và thực hiện các bút toán ghi sổ vào tài khoản chứng khoán từ các đợt phát hành thêm, tái cơ cấu tổ chức phát hành và các hoạt động điều chỉnh khác có liên quan.

5. Ngân hàng giám sát chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong trường hợp làm thất thoát tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán đã lưu ký và gửi kho quỹ tại ngân hàng theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này, kể cả trong trường hợp do lỗi, sai sót hoặc hành vi lừa đảo của nhân viên của ngân hàng, hoặc do sự cấu thả, không cẩn thận của ngân hàng, trừ trường hợp đại hội nhà đầu tư, đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản có quyết định khác.

6. Ngân hàng giám sát chịu trách nhiệm bồi thường đầy đủ cho quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong trường hợp tổ chức lưu ký phụ làm thất thoát tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán, trừ trường hợp:

a) Thuộc các trường hợp bất khả kháng, nằm ngoài sự 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;

b) Tổ chức lưu ký phụ có trách nhiệm bồi thường cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán và hợp đồng lưu ký phụ có điều khoản cho phép công ty quản lý quỹ thay mặt cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán yêu cầu tổ chức lưu ký phụ phải bồi thường theo hợp đồng;

c) 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.

### **Điều 33. Hoạt động giám sát của ngân hàng giám sát**

1. Phạm vi giám sát chỉ hạn chế trong các hoạt động của công ty quản lý quỹ mà có liên quan tới quỹ, công ty đầu tư chứng khoán mà ngân hàng thực hiện chức năng giám sát.

2. Trách nhiệm của ngân hàng giám sát trong hoạt động giám sát đầu tư của công ty quản lý quỹ đối với tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

a) Phối hợp với công ty quản lý quỹ định kỳ rà soát quy trình nội bộ về nguyên tắc, phương pháp xác định giá trị tài sản ròng của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản; giám sát việc xác định giá tài sản ròng; kiểm tra, bảo đảm giá trị tài sản ròng trên một đơn vị quỹ, trên một cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán là tính đúng, chính xác và phù hợp quy định của pháp luật, quy định tại điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán;

b) Giám sát hoạt động đầu tư và các giao dịch tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, kiểm tra lại bảo đảm loại tài sản đầu tư, cơ cấu danh mục đầu tư là phù hợp với các quy định về hạn chế đầu tư, hạn chế vay theo quy định của pháp luật và tại điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán; giám sát các giao dịch tài sản giữa quỹ, công ty đầu tư chứng khoán với công ty quản lý quỹ và người có liên quan, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và tại điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán;

Trong trường hợp phát hiện vi phạm các quy định của pháp luật, ngân hàng giám sát phải báo cáo ngay cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và thông báo cho công ty quản lý quỹ trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ, kể từ khi phát hiện sự việc đồng thời yêu cầu thực hiện sửa lỗi hoặc thực hiện các hoạt động khắc phục hậu quả của các hành vi vi phạm này trong thời hạn quy định;

c) Giám sát việc tổ chức thực hiện, kiểm tra kết quả hợp nhất, sáp nhập, giải thể, thanh lý tài sản quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

d) Giám sát, bảo đảm tính hợp pháp và chi thanh toán từ tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản các khoản chi phù hợp với quy định của pháp luật và các quy định tại điều lệ quỹ đầu tư bất động sản, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

đ) Giám sát các hoạt động khác của công ty quản lý quỹ trong việc quản lý tài sản của quỹ theo đúng quy định tại Điều 98 Luật Chứng khoán, các quy định có liên quan tại Thông tư này và các văn bản hướng dẫn luật chứng khoán và tại điều lệ quỹ đầu tư bất động sản, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;



e) Xác nhận các báo cáo về giá trị tài sản ròng, hoạt động đầu tư, danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản do công ty quản lý quỹ lập.

3. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm lập và lưu trữ trong thời gian mười (10) năm các hồ sơ, chứng từ dưới dạng văn bản và tệp dữ liệu điện tử nhằm xác nhận việc tuân thủ trong hoạt động của ngân hàng giám sát đối với công ty quản lý quỹ theo các quy định của pháp luật theo quy định tại phụ lục số 21 ban hành kèm theo Thông tư này. Các tài liệu này phải được cung cấp theo yêu cầu bằng văn bản của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

4. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác những thông tin cần thiết cho công ty quản lý quỹ, tổ chức kiểm toán được chấp thuận (theo yêu cầu bằng văn bản của công ty quản lý quỹ) để các tổ chức này thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đối với quỹ theo quy định của pháp luật, điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán.

5. Ngân hàng giám sát có quyền yêu cầu công ty quản lý quỹ kịp thời cung cấp các tài liệu, thông tin cần thiết và nếu có liên quan để ngân hàng giám sát có thể thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với quỹ, công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của pháp luật. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm bảo mật theo quy định của pháp luật đối với mọi tài liệu, thông tin nhận được từ công ty quản lý quỹ.

6. Ngân hàng giám sát được cung cấp dịch vụ quản trị quỹ, bao gồm hoạt động xác định giá trị tài sản ròng, quản lý sổ đăng ký nhà đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, sổ đăng ký cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản và các dịch vụ khác liên quan. Bộ phận cung cấp dịch vụ quản trị quỹ tại ngân hàng giám sát phải tách biệt về tổ chức nhân sự, hệ thống cơ sở dữ liệu điện tử khách hàng, đối với các bộ phận thực hiện chức năng giám sát và các bộ phận kinh doanh khác của ngân hàng giám sát. Trường hợp ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ xác định giá trị tài sản ròng, thì bộ phận cung cấp dịch vụ phải có nhân viên có bằng kế toán trưởng hoặc chứng chỉ kiểm toán hoặc kế toán hoặc các chứng chỉ quốc tế trong lĩnh vực kế toán ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), CPA (Certified Public Accountants).

7. Trường hợp công ty quản lý quỹ không thực hiện các hoạt động nhằm khôi phục vị thế quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong thời gian quy định tại Khoản 6 và Khoản 7 Điều 9 Thông tư này, ngân hàng giám sát có trách nhiệm báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày ngân hàng giám sát gửi thông báo cho công ty quản lý quỹ. Trong trường hợp này, ngân hàng giám sát có quyền chỉ thực hiện các lệnh, chỉ thị giao dịch hợp pháp của công ty quản lý quỹ mà không dẫn tới cơ cấu danh mục đầu tư của quỹ vi phạm các quy định của pháp luật và các quy định khác tại điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán.

8. Trường hợp công ty quản lý quỹ phải bồi thường thiệt hại cho quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, nhà đầu tư theo quy định tại Khoản 7 Điều 9 Thông tư này, ngân hàng giám sát phải phối hợp với

công ty quản lý quỹ thực hiện thủ tục thanh toán một cách kịp thời và đầy đủ cho nhà đầu tư theo chỉ thị hợp pháp của công ty quản lý quỹ. Ngân hàng giám sát có trách nhiệm liên đới, cùng với công ty quản lý quỹ có trách nhiệm đền bù thiệt hại cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán, nhà đầu tư trong trường hợp các thiệt hại phát sinh do ngân hàng giám sát không thực hiện đầy đủ và kịp thời trách nhiệm giám sát hoạt động đầu tư của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán, xác định giá trị tài sản ròng của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán và các hoạt động giám sát khác theo các quy định của pháp luật. Mức độ bồi thường thiệt hại thực hiện theo các điều khoản của hợp đồng ký kết, và hoặc thỏa thuận giữa công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát.

### **Điều 34. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ của ngân hàng giám sát**

1. Ngân hàng giám sát chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình đối với quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong các trường hợp sau:

a) Ngân hàng giám sát bị chia, tách, giải thể, phá sản, bị hợp nhất, bị sáp nhập, chuyển đổi tư cách pháp nhân hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán theo quy định tại Khoản 2 Điều 51 Luật Chứng khoán;

b) Đơn phương chấm dứt hợp đồng giám sát;

c) Quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản hết thời gian hoạt động, bị giải thể, bị hợp nhất, bị sáp nhập;

d) Theo quyết định của đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư bất động sản, đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

2. Trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này, quyền và nghĩa vụ đối với quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản của ngân hàng giám sát được chuyển giao cho ngân hàng giám sát khác theo quy định tại Điều 35 Thông tư này. Ngân hàng giám sát chỉ chấm dứt hợp đồng sau khi đã hoàn tất việc chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ cho ngân hàng thay thế.

3. Trường hợp ngân hàng giám sát chuyển đổi tư cách pháp nhân, ngân hàng mới kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ đối với tài sản được lưu ký, giám sát tại ngân hàng cũ.

### **Điều 35. Thay đổi ngân hàng giám sát**

1. Trường hợp thay đổi ngân hàng giám sát, công ty quản lý quỹ có nghĩa vụ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và gửi kèm theo các tài liệu sau:

a) Giấy thông báo về việc thay thế ngân hàng giám sát do công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát cùng ký; trong đó nêu rõ lý do thay thế; kèm theo bản cam kết của ngân hàng giám sát về việc bàn giao đầy đủ quyền, nghĩa vụ đối với tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán cho ngân hàng giám sát thay thế;



b) Biên bản họp và quyết định của đại hội nhà đầu tư, đại hội đồng cổ đông về việc thay đổi ngân hàng giám sát, trong đó nêu rõ ngân hàng giám sát dự kiến thay thế; phê duyệt phương án chuyển đổi tài sản từ ngân hàng giám sát cũ sang ngân hàng giám sát thay thế;

c) Hợp đồng nguyên tắc giám sát ký với ngân hàng giám sát thay thế;

d) Điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán sửa đổi;

đ) Phương án bàn giao quyền, trách nhiệm giữa các ngân hàng, kể cả trong thời gian hai ngân hàng đang thực hiện việc chuyển giao và cách thức xử lý các vấn đề về quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan.

2. Hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này được lập thành một (01) bộ gốc kèm theo tệp dữ liệu điện tử. Bộ hồ sơ gốc được gửi trực tiếp tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc gửi qua đường bưu điện.

3. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại Khoản 1 Điều này, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước điều chỉnh nội dung về việc thay đổi ngân hàng giám sát tại giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ, giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán. Trường hợp từ chối, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

4. Quyền và nghĩa vụ đối với quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản của ngân hàng giám sát được chuyển giao cho ngân hàng giám sát khác. Ngân hàng giám sát chỉ chấm dứt hợp đồng sau khi đã hoàn tất việc chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ cho ngân hàng thay thế. Ngân hàng giám sát thay thế phải lập và gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước biên bản bàn giao giữa hai ngân hàng và có xác nhận của công ty quản lý quỹ, ban đại diện quỹ, hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán.

5. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày hoàn tất việc thay thế ngân hàng giám sát quy định tại Khoản 3 Điều này, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm công bố thông tin về việc thay đổi ngân hàng giám sát đối với quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo quy định của pháp luật liên quan.

6. Trường hợp ngân hàng giám sát chuyển đổi tư cách pháp nhân, ngân hàng mới kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ đối với tài sản được lưu ký, giám sát tại ngân hàng cũ.

## **Chương V**

### **NGHĨA VỤ BÁO CÁO**

**Điều 36. Thông tin cho nhà đầu tư và nghĩa vụ báo cáo của công ty quản lý quỹ**

1. Công ty quản lý quỹ định kỳ gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước các báo cáo sau:

a) Báo cáo định kỳ hàng tuần về thay đổi giá trị tài sản ròng của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo mẫu tại phụ lục số 25 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Báo cáo về hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản định kỳ hàng tháng, quý, năm theo mẫu quy định tại phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Báo cáo tổng kết về hoạt động quản lý quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bán niên và cả năm, bao gồm các nội dung cơ bản quy định tại phụ lục số 24 ban hành kèm theo Thông tư này, kèm theo các báo cáo kết quả định giá, định giá lại của tổ chức định giá đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 17 ban hành kèm theo thông tư này), báo cáo năm kết quả hoạt động khai thác và quản lý bất động sản do tổ chức quản lý bất động sản lập;

d) Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt; báo cáo tài chính quý, bán niên, báo cáo tài chính năm đã kiểm toán của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán;

2. Các tài liệu quy định tại Khoản 1 Điều này phải được cung cấp miễn phí cho nhà đầu tư trên trang thông tin điện tử (website) của công ty quản lý quỹ, hoặc gửi trực tiếp qua thư điện tử cho nhà đầu tư hoặc các hình thức khác quy định tại điều lệ quỹ, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, bản cáo bạch.

3. Nhà đầu tư có thể từ chối tiếp nhận các tài liệu quy định tại Khoản 2 Điều này. Trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu, công ty quản lý quỹ phải cung cấp quy trình quản trị rủi ro, nêu rõ các hạn chế đầu tư, phương pháp phòng ngừa và quản lý rủi ro sử dụng để quản lý tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán.

4. Thời hạn nộp các báo cáo:

a) Đối với báo cáo tháng, trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày kết thúc tháng;

b) Đối với báo cáo quý, trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày kết thúc quý;

c) Đối với báo cáo bán niên, trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày kết thúc quý II;

d) Đối với báo cáo năm, trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính;

5. Ngoài các trường hợp báo cáo quy định tại Điều này, trong trường hợp cần thiết, nhằm bảo vệ lợi ích chung và lợi ích nhà đầu tư, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thể yêu cầu công ty quản lý quỹ báo cáo về hoạt động của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán.

6. Công ty quản lý quỹ phải báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong thời hạn bốn mươi tám (48) giờ, kể từ khi nhận được yêu cầu báo cáo quy định tại Khoản 5 Điều này.



7. Các báo cáo gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phải được gửi kèm theo tệp dữ liệu điện tử.

### **Điều 37. Nghĩa vụ báo cáo của ngân hàng giám sát**

1. Ngân hàng giám sát phải lập và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước báo cáo giám sát tháng, quý, năm về hoạt động quản lý tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản do công ty quản lý quỹ thực hiện theo mẫu quy định tại phụ lục số 23 ban hành kèm theo Thông tư này. Báo cáo giám sát của ngân hàng giám sát phải đánh giá việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy định tại điều lệ quỹ đầu tư bất động sản, điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản như sau:

a) Đánh giá tính tuân thủ của công ty quản lý quỹ trong hoạt động đầu tư, giao dịch của các quỹ, công ty đầu tư chứng khoán;

b) Đánh giá việc xác định giá trị tài sản ròng của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, trong đó nêu chi tiết những trường hợp định giá sai tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán (nếu có);

c) Việc phát hành chứng chỉ quỹ, chào bán cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

d) Các vi phạm (nếu có) của công ty quản lý quỹ và kiến nghị hướng giải quyết, khắc phục.

2. Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ kể từ khi vi phạm được phát hiện trong các trường hợp sau:

a) Công ty quản lý quỹ vi phạm các quy định pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;

b) Thiệt hại từ hoạt động quản lý tài sản do công ty quản lý quỹ gây ra là quá lớn và chi phí giải quyết hậu quả là quá cao;

c) Các trường hợp khác theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

3. Ngân hàng giám sát phải tuân thủ quy định áp dụng đối với công ty quản lý quỹ tại Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 36 Thông tư này.

**Chương VI**  
**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 38. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/...07/2013

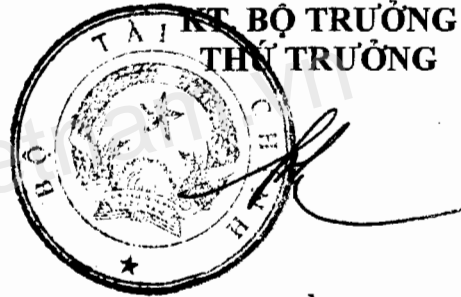
**Điều 39. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, các công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản và công ty đầu tư chứng khoán bất động sản có trách nhiệm tổ chức thực hiện.

2. Việc sửa đổi, bổ sung Thông tư này do Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng BCD TW về phòng chống tham nhũng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Viện KSNDTC, Tòa án NDTC;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, UBCK.



**Trần Xuân Hà**



## Phụ lục số 01

### Mẫu giấy đăng ký chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ra công chúng

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

### Giấy đăng ký chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ/cổ phiếu ra công chúng để thành lập quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản...

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

#### I. Chúng tôi là:

- Công ty quản lý quỹ: (tên công ty)
- Số giấy phép thành lập và hoạt động số: ... .. Nơi cấp:..... Ngày cấp:.....
- Vốn điều lệ:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... .....Fax:...

Đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ra công chúng với các nội dung sau:

#### 1. Thông tin về quỹ đầu tư bất động sản/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

- Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh (nếu có));
- Mục tiêu đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán: .....
- Chiến lược đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán:.....

#### 2. Thời hạn hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (nếu có):

#### 3. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký chào bán:

#### 4. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký chào bán tối thiểu:

#### 5. Giá chào bán dự kiến:

#### 6. Tổng vốn huy động dự kiến:

#### 7. Thời gian gian dự kiến chào bán:

#### 8. Thời gian đăng ký mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu dự kiến: từ ngày .... đến ngày .....

#### 9. Phương thức phân phối:

#### II. Thông tin về các bên liên quan: (ngân hàng giám sát, tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có)...) )

#### 1. Ngân hàng giám sát:

- Tên ngân hàng (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ..... do NHNN cấp ngày.....
- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:....

2. Tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có):

- Tên công ty chứng khoán (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh (nếu có)):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:....

3. Đại lý phân phối:

- Tên công ty chứng khoán (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh (nếu có)):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:....

4. Tổ chức quản lý bất động sản:

- Tên công ty (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh (nếu có)):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:....

5. Tổ chức định giá bất động sản:

- Tên công ty (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh (nếu có)):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:....

Chúng tôi xin đảm bảo rằng những số liệu trong hồ sơ này là đầy đủ và đúng sự thật, không phải là số liệu giả hoặc thiếu có thể làm cho nhà đầu tư chịu thiệt hại.

Chúng tôi cam kết:

- Nghiên cứu đầy đủ và thực hiện nghiêm chỉnh các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

- Không có bất kỳ tuyên bố chính thức nào về việc chào bán chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trên các phương tiện thông tin trước khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán/phát hành.

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



## Phụ lục số 02

### Mẫu thông báo chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản/ cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

### THÔNG BÁO CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH CHỨNG CHỈ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/ CỔ PHIẾU CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

#### 1. Công ty quản lý quỹ:

- Tên công ty (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):  
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:  
- Điện thoại: .... Fax:....

#### 2. Ngân hàng giám sát:

- Tên ngân hàng (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):  
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do NHNN cấp ngày.....  
- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:  
- Điện thoại: .... Fax:....

#### 3. Chứng chỉ quỹ/Cổ phiếu chào bán/phát hành

- Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):

- Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký chào bán/phát hành  
- Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu chào bán tối thiểu (nếu có):  
- Mệnh giá:  
- Giá chào bán:  
- Số lượng/giá trị đăng ký mua tối thiểu (nếu có):

#### 4. Hiệu lực đăng ký chào bán/phát hành (90 ngày, kể từ ngày chứng nhận đăng ký chào bán/phát hành có hiệu lực):

Từ ngày.../...../..... tới ngày...../...../.....

#### 5. Thời hạn nhận đăng ký mua/thanh toán: từ ngày ...../...../..... tới ngày ...../...../.....

(tối thiểu 20 ngày và trong thời hạn giấy chứng nhận đăng ký chào bán/phát hành có hiệu lực)

#### 6. Địa điểm nhận đăng ký mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (địa điểm phân phối):

7. Ngân hàng giám sát mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua chứng chỉ quỹ /cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán.

#### 8. Hình thức thanh toán:

**Giám đốc (Tổng giám đốc) công ty quản lý quỹ**  
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 03**

**Mẫu báo cáo tóm tắt kết quả chào bán/phát hành  
chứng chỉ quỹ của quỹ đầu tư bất động sản/  
cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ra công chúng**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

**BÁO CÁO TÓM TẮT KẾT QUẢ CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH  
CHỨNG CHỈ QUỸ/CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Tên chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản/cổ phiếu công ty đầu tư  
chứng khoán bất động sản.....)*

*(theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán/phát hành  
số ..... ngày .... tháng .... năm....)*

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

**I. Công ty quản lý quỹ:**

- Tên:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại:
- Fax:

**II. Ngân hàng giám sát:**

- Tên:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại:
- Fax:

**III. Chứng chỉ quỹ/cổ phiếu chào bán:**

1. Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản chào bán:

2. Mệnh giá:

3. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký chào bán/phát hành:

4. Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến :

5. Hiệu lực đăng ký chào bán/phát hành: từ ngày.../...../..... tới ngày...../...../.....

6. Thời hạn nhận đăng ký mua/thanh toán: từ ngày ...../...../..... tới ngày ...../...../.....

**IV. Tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có):**

1. Tên tổ chức bảo lãnh phát hành chính:

2. Tên các tổ chức bảo lãnh phát hành khác và số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu cam kết bảo lãnh, số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết của từng tổ chức (nếu có):



3. Phí bảo lãnh phát hành:

V. Đại lý phân phối:

- Tên:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại:
- Fax:

VI. Kết quả chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:

Đối tượng mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu	Giá chào bán	Số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu chào bán	Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký mua	Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu được phân phối	Số người đăng ký mua	Số người được phân phối	Số người không được phân phối	Số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu còn lại	Tỷ lệ chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phân phối
1	2	3	4	5	6	7	8=6-7	9=3-5	10
1. Nhà đầu tư/cổ đông trong nước	Cá nhân								
	Tổ chức								
	Tổng số								
2. Nhà đầu tư/cổ đông nước ngoài	Cá nhân								
	Tổ chức								
	Tổng số								
Tổng số									

VII. Tổng hợp kết quả đợt chào bán/phát hành chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:

1. Tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đã phân phối:..., chiếm....% tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đăng ký chào bán/phát hành.
2. Tổng số tiền thu được:.....đồng.
3. Tổng chi phí :.....đồng.
  - Phí bảo lãnh phát hành:
  - Phí phân phối:
  - Phí tư vấn luật:
  - Phí khác (nêu rõ)

**Danh sách và tỷ lệ sở hữu của từng nhà đầu tư chuyên nghiệp và nhà đầu tư sở hữu từ 5% trở lên số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu lưu hành kể cả trong và ngoài nước (đính kèm)**

..., ngày ... tháng ... năm ...

**Giám đốc (Tổng giám đốc) công ty  
quản lý quỹ**  
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 04**

**Mẫu giấy đề nghị cấp**  
**Giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản/**  
**Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

...,ngày... tháng... năm ...

**GIẤY ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ THÀNH LẬP QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/GIẤY PHÉP THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Chúng tôi là:

- Công ty quản lý quỹ: (tên công ty)
- Số giấy phép thành lập và hoạt động số: ... .. Nơi cấp:..... Ngày cấp:.....
- Vốn điều lệ:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... ..Fax:....

Đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản/Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản với các nội dung sau:

1. Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):
2. Ngân hàng giám sát:
3. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán (nếu có):
4. Thời hạn hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (nếu có):
5. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:
6. Vốn điều lệ của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán:
7. Mệnh giá một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:

Chúng tôi xin cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung giấy đề nghị và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản/Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản... kèm theo.

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Hồ sơ kèm theo  
(Liệt kê đầy đủ)

## Phụ lục 05

**Mẫu Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

### **ĐIỀU LỆ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

1. Luật Chứng khoán
2. Nghị định ...
3. Quyết định ....

#### **II. CÁC ĐỊNH NGHĨA**

Trừ khi ngữ cảnh có quy định khác đi, những từ và cụm từ dưới đây sẽ mang nghĩa như sau:

- “Quỹ đầu tư bất động sản” Là quỹ đầu tư chứng khoán bất động sản thực hiện chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng
- “Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản” Là công ty đầu tư chứng khoán đại chúng thực hiện phát hành cổ phiếu ra công chúng
- “Công ty quản lý quỹ.... ” (Sau đây gọi tắt là Công ty quản lý quỹ ...), được thành lập theo giấy phép thành lập và hoạt động số ..... thực hiện các ngành nghề kinh doanh như..... Công ty quản lý quỹ được nhà đầu tư uỷ thác quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán....., có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại ....Điều lệ này.
- "Ngân hàng giám sát...." (Sau đây gọi tắt là ngân hàng....) là ngân hàng thành lập theo giấy phép số .... cấp bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo Luật các tổ chức tín dụng và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số .. bởi Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, thực hiện các nghiệp vụ: bảo quản, lưu ký các chứng khoán, các hợp đồng kinh tế, các chứng từ có liên quan đến tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán....đồng thời giám sát hoạt động của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán....Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng giám sát được quy định tại...của Điều lệ này.
- “Công ty kiểm toán.....” (Sau đây gọi tắt là công ty kiểm toán), là công ty kiểm toán độc lập của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán...., thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán....
- “Điều lệ quỹ đầu tư bất



động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản...”

“Bản cáo bạch”

“Hợp đồng giám sát”

“Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông”

“Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị”

“Vốn điều lệ”

“Chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư”

“Chứng chỉ quỹ/Cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán”

“Giá bán”

sửa đổi bổ sung hợp pháp (nếu có)

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 đầu tư bất động sản/cổ phiếu của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

Là hợp đồng được ký kết giữa Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát được thông qua bởi Đại hội Nhà đầu tư của Quỹ/Đại hội đồng cổ đông của Công ty đầu tư chứng khoán;

Là đại hội của nhà đầu tư của Quỹ/đại hội đồng cổ đông của Công ty đầu tư 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/Công ty đầu tư chứng khoán..... Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán....

Là những người đại diện cho nhà đầu tư/cổ đông được Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông bầu ra để thay mặt nhà đầu tư/cổ đông thực hiện việc giám sát các hoạt động của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán..... Công ty quản lý quỹ .... và Ngân hàng.....

Là tổng số vốn bằng tiền do tất cả nhà đầu tư/cổ đông thực góp và được ghi trong Điều lệ này.

(Sau đây gọi là chứng chỉ quỹ/cổ phiếu) là loại chứng khoán do Công ty quản lý quỹ.....đại diện cho Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán... phát hành, xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư/cổ đông đối với tài sản hoặc vốn của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán... theo tỷ lệ tương ứng với số chứng chỉ quỹ/cổ phần của nhà đầu tư/cổ đông đó trong vốn điều lệ của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán....

là loại chứng khoán do công ty quản lý quỹ ... đại diện cho Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán phát hành, xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư/cổ đông đối với tài sản hoặc vốn của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán ... theo tỷ lệ tương ứng với số cổ phần của cổ đông đó trong vốn điều lệ của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán ....

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/Công ty đầu tư chứng khoán

“Phí quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán”	Là phí phải trả cho Công ty quản lý quỹ cung cấp dịch vụ quản lý cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán đã được quy định tại Điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.
“Phí thưởng”	Là phí phải trả cho Công ty quản lý quỹ.... nếu giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán trong giai đoạn tính thưởng hoạt động quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán vượt quá chỉ số tham chiếu một tỷ lệ phần trăm nhất định quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán
“Phí phát hành”	Là phí mà Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán ... phải trả cho Công ty quản lý quỹ..... để trang trải những chi phí cho việc phát hành chứng chỉ quỹ/cổ phiếu ra công chúng. Phí này được cộng vào mệnh giá một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu... và thu khi phát hành và không vượt quá mức tối đa là ...% mệnh giá chứng chỉ quỹ/cổ phiếu...
“Lợi tức quỹ đầu tư bất động sản/cổ tức công ty đầu tư chứng khoán bất động sản”	Là số lợi nhuận còn lại của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán.... sau khi trừ đi các chi phí hợp lệ và được Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông quyết định chia theo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư/cổ đông.
“Ngày đóng quỹ/kết thúc đợt chào bán cổ phiếu”	Là ngày kết thúc việc huy động vốn cho Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán...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/Công ty đầu tư chứng khoán... sẽ được tính từ ngày Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ/Giấy đăng ký thành lập và hoạt động của công ty đầu tư chứng khoán cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.
“Giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu tư /Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản”	Là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ đầu tư/Công ty đầu tư chứng khoán ...sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ đầu tư/Công ty đầu tư chứng khoán... 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/cổ phiếu...
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.... uỷ quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản
“Người có liên quan”	Theo khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán
“Người có quyền lợi liên quan”	Là các cá nhân, tổ chức có quan hệ với cá nhân, tổ chức đó như sau: - Người có quan hệ hôn nhân và gia đình với cá nhân đó; - Tổ chức mà cá nhân đó cùng với người có quan hệ hôn nhân và gia đình (nếu có) sở hữu trên 30% vốn điều lệ; - Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu.
“Các định nghĩa khác”	Các định nghĩa khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong luật chứng khoán và các văn bản khác có liên quan....

## Chương I

### CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

#### **Điều 1. Tên và địa chỉ liên hệ**

Giới thiệu tên và địa chỉ

Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

Tên giao dịch :

Tên viết tắt :

Địa chỉ liên hệ :

#### **Điều 2. Mục tiêu đầu tư của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán**

#### **Điều 3. Thời hạn hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

#### **Điều 4. Nguyên tắc tổ chức**

#### **Điều 5. Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu .... chào bán/phát hành**

#### **Điều 6. Chỉ định đại diện huy động vốn và chào bán chứng chỉ quỹ/cổ phiếu**

- Đại diện theo pháp luật của công ty quản lý quỹ;

#### **Điều 7. Công ty quản lý quỹ**

- Tên công ty:

- Giấy phép thành lập và hoạt động số:

Nơi cấp:

Ngày cấp:

- Trụ sở chính:

- Điện thoại:

Fax:





### **Điều 11. Hạn chế đầu tư**

1. Các khoản đầu tư vào các tài sản theo quy định tại khoản a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 10 bảo đảm các giới hạn:

- Không đầu tư quá năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ;

- Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;

- Không đầu tư quá mười phần trăm (10%) tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, ngoại trừ trái phiếu Chính phủ;

2. Tổng giá trị các khoản vay của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán không vượt quá năm phần trăm (5%) giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán tại thời điểm thực hiện.

3. Không được sử dụng vốn và tài sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán để cho vay, bảo lãnh cho các khoản vay, trừ trường hợp đầu tư tiền gửi theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10; không được sử dụng tài sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán), bán khống (cho vay chứng khoán để bán).

### **Điều 12. Phương pháp lựa chọn đầu tư**

1. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các bất động sản
2. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ thị trường tiền tệ
3. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với công cụ nợ
4. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với cổ phiếu
5. Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với trái phiếu
6. Phương pháp lựa chọn đầu tư với các công cụ khác

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

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

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

a) Thay mặt Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán thực hiện đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng, nghĩa vụ, trách nhiệm đối với tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán. Tự nguyện, trung thực vì lợi ích tốt nhất của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán;

b) Thường xuyên kiểm tra, giám sát và thực hiện mọi hoạt động bảo đảm chủ đầu tư dự án, bên bán, bên thuê, bên thuê mua, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các đối tác khác trong các hợp đồng kinh tế liên quan tới bất động sản của quỹ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan;

c) Kịp thời đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bảo đảm có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản, quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với bất động sản đã có sẵn; giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với bất động sản đang xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với bất động sản thuộc các dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; hồ sơ dự án, thiết kế



bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đó được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; và các văn bản, giấy tờ và các tài liệu pháp lý khác theo các quy định của pháp luật liên quan;

d) Trường hợp Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán là đồng chủ sở hữu, đồng sử dụng bất động sản thì công ty quản lý quỹ phải bảo đảm Quỹ/Công ty được tự do chuyển nhượng phần tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán tại mọi thời điểm với mức giá không bị phụ thuộc bởi bên thứ ba, đồng thời phải có đầy đủ các quyền sau:

- Hưởng lợi từ hoạt động vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản, tương ứng với tỷ lệ vốn góp;

- Tham gia ý kiến, quyết định các vấn đề quan trọng, bao gồm việc thay đổi nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng quản lý, vận hành bất động sản, hợp đồng khai thác bất động sản, các thỏa thuận, hợp đồng kinh tế khác. Trường hợp Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán sở hữu bất động sản một cách gián tiếp, thông qua việc sở hữu cổ phần, phần vốn góp của công ty sở hữu bất động sản, Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán phải có đầy đủ các quyền của cổ đông, thành viên góp vốn, bao gồm quyền tự do chuyển nhượng tài sản (cổ phần, phần vốn góp) của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán;

đ) Ký các hợp đồng quản lý bất động sản và các hợp đồng kinh tế khác đối với tài sản của quỹ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan. Trường hợp ký mới, ký kéo dài, trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng quản lý bất động sản, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm gửi hợp đồng này cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

e) Mua đầy đủ bảo hiểm cho các bất động sản trong danh mục đầu tư. Tổ chức bảo hiểm phải được đại hội nhà đầu tư thông qua;

g) Phối hợp với ngân hàng giám sát, bảo đảm lưu ký đầy đủ tại ngân hàng giám sát mọi tài liệu liên quan tới bất động sản của quỹ, đặc biệt là các tài liệu xác minh quyền sở hữu, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản.

2. Thời gian nắm giữ bất động sản trong danh mục

3. Nhân viên nghiệp vụ tại bộ phận quản lý danh mục đầu tư

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

a) Có năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật đầy đủ, không thuộc trường hợp đang chấp hành hình phạt tù hoặc bị tòa án cấm hành nghề kinh doanh;

b) Không phải là người đã từng bị xử phạt từ mức phạt tiền trở lên đối với các hành vi vi phạm trong lĩnh vực chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm trong thời hạn hai (02) năm gần nhất, tính tới năm được bổ nhiệm;

c) Có tối thiểu hai (02) người điều hành quỹ thực hiện việc quản lý danh mục đầu tư chứng khoán có chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ hoặc các chứng chỉ quốc tế khác theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức, hoạt động công ty quản lý quỹ;

d) Có tối thiểu hai (02) nhân viên nghiệp vụ thực hiện việc quản lý danh mục bất động sản. Các nhân viên này có thể thẩm định viên về giá; hoặc có chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và có ít nhất hai (02) năm kinh nghiệm thẩm định giá bất động sản tại các tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, doanh nghiệp thẩm định giá. Trường hợp nhân viên nghiệp vụ quản lý danh mục bất động sản đồng thời đáp ứng quy định tại điểm



c khoản này, nhân viên đó được kiêm nhiệm là người điều hành quỹ quản lý danh mục đầu tư chứng khoán quy định tại điểm c khoản này.

#### 4. Ủy quyền quản lý bất động sản

Công ty quản lý quỹ phải ủy quyền cho tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản để bảo quản, giữ gìn, trông coi, bảo trì, sửa chữa, nâng cấp, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản. Tiêu chí lựa chọn tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản, nguyên tắc của hợp đồng quản lý bất động sản phải được đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị phê duyệt.

#### **Điều 14. Hoạt động giao dịch tài sản của quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

1. Giao dịch bất động sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản
2. Điều kiện giao dịch bất động sản với người có quyền lợi liên quan

### **Chương III**

#### **NHÀ ĐẦU TƯ/CỔ ĐÔNG, SỔ ĐĂNG KÝ NHÀ ĐẦU TƯ/SỔ CỔ ĐÔNG VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CHỨNG CHỈ QUỸ/CỔ PHIẾU CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Điều 15. Nhà đầu tư/cổ đông**

1. Nhà đầu tư/cổ đông của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán .... có thể là pháp nhân hay cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu ít nhất là ....chứng chỉ quỹ/cổ phiếu... .... trở lên và trong hạn mức tối đa là ..... chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu... .....trong mức tổng vốn dự kiến phát hành . Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc có bản phận gì khác với Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán ngoài trách nhiệm trong phạm vi số chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu...mà họ sở hữu.

2. Nhà đầu tư pháp nhân bao gồm các tổ chức kinh tế, xã hội được pháp luật Việt Nam công nhận. Nhà đầu tư pháp nhân cử người đại diện hợp pháp đại diện cho số chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu mà mình sở hữu. Việc đề cử, hủy bỏ hay thay thế người đại diện này phải được thông báo bằng văn bản, do người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư pháp nhân ký.

#### **Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư/Cổ đông**

1. Nhà đầu tư/cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
  - a) Quyền được đối xử công bằng. Mỗi chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đều tạo cho người sở hữu quyền, nghĩa vụ, lợi ích ngang nhau;
  - b) Quyền tự do chuyển nhượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, trừ trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và tại điều lệ quỹ/điều lệ công ty đầu tư chứng khoán;
  - c) Quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường về hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;
  - d) Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa;

đ) Nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu trong thời hạn quy định tại điều lệ quỹ/điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, bản cáo bạch và chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán trong phạm vi số tiền đã thanh toán khi mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu;

e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về chứng khoán và tại điều lệ quỹ/điều lệ công ty đầu tư chứng khoán.

2. Nhà đầu tư/cổ đông, hoặc nhóm nhà đầu tư/nhóm cổ đông sở hữu trên 10% tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại điều lệ quỹ/công ty có các quyền sau đây:

a) Đề cử người vào ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;

b) Xem xét và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết của ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị, báo cáo tài chính năm và các báo cáo của ngân hàng giám sát liên quan đến hoạt động của quỹ/công ty;

c) Yêu cầu công ty quản lý quỹ triệu tập họp đại hội nhà đầu tư đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- Có căn cứ xác thực về việc công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát vi phạm quyền của nhà đầu tư, hoặc nghĩa vụ của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát hoặc ra quyết định vượt quá thẩm quyền quy định tại điều lệ quỹ/điều lệ công ty, hợp đồng giám sát hoặc được giao bởi đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông, gây tổn thất cho tài sản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;

- Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị đã hết nhiệm kỳ trên sáu (06) tháng mà chưa được bầu thay thế;

- Các trường hợp khác theo quy định tại điều lệ quỹ/công ty;

d) Yêu cầu công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát giải trình các vấn đề bất thường liên quan đến tài sản và hoạt động quản lý, giao dịch tài sản của quỹ/công ty. Công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát phải có công văn trả lời nhà đầu tư trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản;

đ) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến công ty quản lý quỹ chậm nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc, trừ trường hợp điều lệ quỹ có quy định thời hạn khác;

e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại điều lệ quỹ.

3. Yêu cầu, kiến nghị của nhà đầu tư/cổ đông hoặc nhóm nhà đầu tư/nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được lập bằng văn bản và phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, số giấy chứng minh nhân dân, hộ chiếu còn hiệu lực hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với nhà đầu tư/cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ trụ sở chính, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với nhà đầu tư/cổ đông là tổ chức; số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu nắm giữ và thời điểm nắm giữ của từng nhà đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của cả nhóm nhà đầu tư và tỷ lệ sở hữu trong tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán; nội dung yêu cầu, kiến nghị; căn cứ và lý do. Trường hợp triệu tập đại hội nhà đầu tư bất thường theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, phải kèm theo các tài liệu xác minh lý do việc triệu tập đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông bất thường; hoặc các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, mức



độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền theo quy định tại điều lệ quỹ/công ty và hợp đồng giám sát.

#### **Điều 17. Sổ đăng ký nhà đầu tư/Sổ cổ đông**

1. Trong vòng năm (05) ngày kể từ khi Giấy chứng nhận đăng ký lập Quỹ đầu tư bất động sản/Giấy phép thành lập và hoạt động Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản được cấp hoặc điều chỉnh, Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xác nhận quyền sở hữu cho nhà đầu tư/cổ đông đối với số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đã đăng ký mua tại sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ cổ đông. Sổ đăng ký nhà đầu tư/Sổ cổ đông của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản .... có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai.

Sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ cổ đông phải có các nội dung sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính của công ty quản lý quỹ; Tên, địa chỉ trụ sở chính của ngân hàng giám sát; Tên đầy đủ của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bất động sản;

b) Tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu được quyền chào bán; tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đã bán và giá trị vốn huy động;

c) Danh sách nhà đầu tư/cổ đông và các thông tin bao gồm: họ tên nhà đầu tư/cổ đông, số chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu còn hiệu lực, địa chỉ liên lạc (đối với cá nhân), tên đầy đủ, tên viết tắt, số đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính (đối với tổ chức); loại nhà đầu tư; số tài khoản lưu ký chứng khoán nếu có; số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu sở hữu, tỷ lệ sở hữu; ngày mua;

d) Ngày lập Sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ cổ đông.

2. Sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ cổ đông được lưu trữ tại trụ sở công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát hoặc nơi khác, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tất cả các nhà đầu tư/cổ đông biết.

3. Công ty quản lý quỹ thực hiện việc đăng ký, lưu ký chứng chỉ quỹ đầu tư/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính về đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán.

#### **Điều 18. Chuyển nhượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu**

1. Công ty quản lý Quỹ không có trách nhiệm mua lại chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu theo yêu cầu của nhà đầu tư.

2. Nhà đầu tư/cổ đông có thể chuyển nhượng chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu thông qua giao dịch trên các Trung tâm giao dịch, Sở giao dịch chứng khoán sau khi Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán được niêm yết theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Điều lệ quỹ đầu tư/Điều lệ Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

#### **Điều 19. Thừa kế chứng chỉ quỹ/cổ phiếu**

1. Việc thừa kế chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về việc thừa kế. Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán ... 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.

2. Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát sẽ đăng ký người thừa kế hợp pháp trong Sổ đăng ký nhà đầu tư/Sổ cổ đông sau khi người thừa kế đó đã cung cấp đầy đủ bằng chứng hợp pháp về việc thừa kế.

#### **Điều 20. Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ /Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**



## Chương IV

### ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ/ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

#### **Điều 21. Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông thường niên**

1. Đại hội nhà đầu tư/ Đại hội đồng cổ đông do công ty quản lý quỹ triệu tập và quyết định những nội dung sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điều lệ quỹ/điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng giám sát;

b) Thay đổi chính sách, mục tiêu đầu tư của quỹ/công ty; quyết định tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại quỹ/công ty; thay đổi phương án phân phối lợi tức; tăng mức phí trả cho công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát; thay thế công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát;

c) Sáp nhập, hợp nhất quỹ; giải thể quỹ; tăng vốn điều lệ của quỹ; kéo dài thời hạn hoạt động của quỹ;

d) Quyết định các hợp đồng, giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:

- Giá mua bất động sản vượt quá 110% và giá bán bất động sản thấp hơn 90% so với giá tham chiếu do tổ chức thẩm định giá xác định trong thời hạn sáu (06) tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch;

- Giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất lớn hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch;

- Đối với đối tượng tại khoản 2 Điều 14 Thông tư về quản lý và hoạt động quỹ đầu tư bất động sản: giá trị giao dịch đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch; hoặc là giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch. Trong trường hợp này, nhà đầu tư/cổ đông liên quan không được thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp đại hội nhà đầu tư /đại hội đồng cổ đông và quyết định thông qua giao dịch khi có số nhà đầu tư đại diện 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại đồng ý;

- Các trường hợp khác.

đ) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch và thành viên ban đại diện quỹ/công ty; quyết định mức thù lao và chi phí hoạt động của ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị; thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán được chấp thuận để kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của quỹ/công ty, tổ chức định giá độc lập (nếu có); thông qua các báo cáo về tình hình tài chính, tài sản và hoạt động hàng năm của quỹ/công ty;

e) Xem xét và xử lý vi phạm của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát và ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị gây tổn thất cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;

g) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật về chứng khoán và tại điều lệ quỹ/điều lệ công ty.

2. Chương trình và nội dung họp đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông được công ty quản lý quỹ xây dựng theo quy định pháp luật về doanh nghiệp. Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày có báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận.

3. Trường hợp dự kiến không tổ chức Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất, khi nộp hồ sơ đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ/cổ phiếu Công ty quản lý quỹ phải bổ sung văn bản kèm theo tài liệu về các nội dung cần lấy ý kiến nhà đầu tư/cổ đông.

**Điều 22. Đại hội Nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông bất thường**

1. Công ty quản lý quỹ triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau:

a) Công ty quản lý quỹ, hoặc Ngân hàng giám sát, hoặc Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của Quỹ;

b) Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư đại diện cho ít nhất mười phần trăm (10%) tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành trong vòng ít nhất sáu (06) tháng liên tục tính tới thời điểm triệu tập Đại hội, hoặc một tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty;

c) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ/Điều lệ Công ty.

2. Việc tổ chức Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có thông báo về việc triệu tập Đại hội bất thường. Chậm nhất mười lăm (15) ngày trước khi diễn ra cuộc họp Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông, Công ty quản lý quỹ phải công khai cho nhà đầu tư/cổ đông về việc triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư/ Đại hội đồng cổ đông, trong đó nêu rõ lý do và mục tiêu của việc triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 23: Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông**

1. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xây dựng và công bố trên trang thông tin điện tử của công ty quy trình nội bộ về điều kiện, trình tự, thủ tục triệu tập, thể thức tiến hành họp và thông qua quyết định tại đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông theo quy định pháp luật về doanh nghiệp và điều lệ quỹ/công ty, gồm các nội dung chính sau:

a) Thông báo được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty quy trình nội bộ về điều kiện, trình tự, thủ tục triệu tập, thể thức tiến hành họp và thông qua quyết định tại đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông theo quy định;

b) Phương thức bỏ phiếu; trình tự, thủ tục kiểm phiếu; thông báo kết quả bỏ phiếu;

c) Lập và thông qua biên bản đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông; thông báo nghị quyết đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông ra công chúng; trình tự, thủ tục phản đối nghị quyết của đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông.

2. Cuộc họp đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số nhà đầu tư/cổ đông tham dự đại diện cho ít nhất năm mươi một phần trăm (51%) tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành. Hình thức tham gia có thể là trực tiếp, hoặc ủy quyền tham gia, hoặc tham dự họp trực tuyến thông qua các phương tiện truyền tin nghe, nhìn khác theo quy định tại điều lệ quỹ/công ty.

3. Quyết định của đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư/cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư/cổ đông dự họp chấp thuận.

4. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, đại hội



nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư/cổ đông tham dự.

5. Trường hợp lấy ý kiến về các vấn đề quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 21 Điều lệ này, công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, thay vì tổ chức họp đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông. Nguyên tắc, nội dung, trình tự, thủ tục lấy ý kiến nhà đầu tư/cổ đông bằng văn bản phải được quy định rõ tại điều lệ quỹ/công ty, phù hợp với các nguyên tắc tại quy định pháp luật về doanh nghiệp. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu và tài liệu họp cho nhà đầu tư/cổ đông như trường hợp mời họp đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông.

6. Trường hợp lấy ý kiến đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông dưới hình thức văn bản, thì quyết định của đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số nhà đầu tư/cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.

7. Công ty quản lý quỹ và ban đại diện quỹ có trách nhiệm xem xét, bảo đảm các nghị quyết của đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông là phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ quỹ/công ty. Trong trường hợp quyết định của đại hội nhà đầu tư/ đại hội đồng cổ đông là không phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ quỹ/công ty, thì phải tổ chức họp đại hội đồng cổ đông/đại hội nhà đầu tư để lấy ý kiến lại hoặc lấy ý kiến nhà đầu tư/cổ đông bằng văn bản.

8. Trong thời hạn bảy (07) ngày, sau khi kết thúc đại hội nhà đầu tư, hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản theo quy định tại khoản 5 Điều này, công ty quản lý quỹ phải gửi biên bản và nghị quyết đại hội đồng cổ đông/ đại hội nhà đầu tư cho ngân hàng giám sát, cung cấp cho nhà đầu tư/cổ đông và công bố thông tin theo quy định pháp luật.

## Chương V

### BAN ĐẠI DIỆN QUỸ/HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### **Điều 24. Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị**

1. Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị có từ .....đến.....thành viên, trong đó có ít nhất hai phần ba số thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị là thành viên độc lập, đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, hoặc đại diện theo ủy quyền của các tổ chức này;

b) Đáp ứng các điều kiện là thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị theo quy định pháp luật về thành lập và hoạt động quỹ đóng/pháp luật về doanh nghiệp;

c) Các quy định khác;

2. Quyết định của ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị được thông qua bằng biểu quyết tại các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán. Mỗi thành viên ban đại diện quỹ/.hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết.

#### **Điều 25. Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị**

Trong hội đồng quản trị/ban đại diện quỹ phải có tối thiểu một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản; một thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản; và một thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật. Các tiêu chuẩn khác do Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán quy định theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật



về chứng khoán. Thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị không được uỷ quyền cho người khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán.

**Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị**

Các quyền và nghĩa vụ của Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán phải bao hàm các nội dung chính sau:

1. Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư/cổ đông; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư/cổ đông;

2. Phê duyệt danh sách các tổ chức cung cấp báo giá, nguyên tắc và phương pháp xác định giá trị tài sản ròng; chấp thuận các giao dịch theo quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán đối với một số các tài sản không phải là chứng khoán niêm yết, đăng ký tập trung; phê duyệt danh sách các ngân hàng nhận tiền gửi của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán, các công cụ tiền tệ và các tài sản khác mà Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán được phép đầu tư. Các quyết định này phải được đưa ra trên cơ sở thận trọng nhất để bảo đảm an toàn tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán;

3. Quyết định mức lợi nhuận phân phối theo phương án phân chia lợi nhuận quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán hoặc được đã được Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông thông qua; thời hạn và thủ tục phân phối lợi nhuận;

4. Quyết định các vấn đề chưa có sự thống nhất giữa công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát trên cơ sở quy định của pháp luật;

5. Yêu cầu Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng giám sát kịp thời cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin về hoạt động quản lý tài sản và hoạt động giám sát;

6. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán.

7. Giao dịch có giá trị đạt từ 10% tới 20% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch đã thực hiện với cùng một đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt từ 10% tới 20% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch.

8. Các giao dịch tài sản khác cần sự phê duyệt của Ban đại diện Quỹ/hội đồng quản trị Công ty theo quy định tại Điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.

**Điều 27. Chủ tịch Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị**

1. Đại hội nhà đầu tư bầu Chủ tịch Ban đại diện quỹ/Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị trong số thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị. Chủ tịch Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập.

2. Chủ tịch Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị;

c) Theo dõi quá trình tổ chức thực hiện các quyết định của Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị;

d) Các quyền và nhiệm vụ khác quy định tại Điều lệ quỹ.

**Điều 28. Thủ tục điều hành của Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị**

Trường hợp Chủ tịch Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ được giao thì thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị được Chủ tịch Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị ủy quyền sẽ thực hiện các quyền và

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

**Điều 29. Đình chỉ và bãi miễn thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị**  
(Do Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản /Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản quy định phù hợp với các quy định của pháp luật)

**Điều 30. Cuộc họp Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị**

1. Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị tổ chức họp tối thiểu hai (02) lần trong một năm hoặc theo yêu cầu của Công ty quản lý quỹ. Trình tự tổ chức cuộc họp, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên theo thời hạn quy định của pháp luật về doanh nghiệp, Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán.

2. Cuộc họp Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị được tổ chức khi có tối thiểu hai phần ba số thành viên dự họp, trong đó số các thành viên độc lập phải chiếm từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên. Thành viên không trực tiếp dự họp có quyền biểu quyết thông qua bỏ phiếu bằng văn bản. Quyết định của Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị được thông qua nếu được từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên dự họp và từ năm mươi một phần trăm (51%) trở lên số thành viên độc lập thông qua.

3. Biên bản họp Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị tham gia vào phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Biên bản họp Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị phải được lưu giữ tại Công ty quản lý quỹ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán.

## Chương VI

### CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

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

1. Công ty quản lý quỹ có các nghĩa vụ
2. Công ty quản lý quỹ có các quyền

**Điều 33. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản của Công ty quản lý quỹ**

1. Công ty quản lý quỹ chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình đối với quỹ/công ty 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 Điều 70 Luật Chứng khoán;

d) Công ty quản lý quỹ hợp nhất, sáp nhập với một công ty quản lý quỹ khác;

đ) Quỹ/Công ty hết thời gian hoạt động;

e) Các trường hợp khác.



2. Ngoại trừ trường hợp tại điểm đ, các trường hợp khác theo quy định tại khoản 1 Điều này, quyền và nghĩa vụ đối với quỹ/công ty của công ty quản lý quỹ được chuyển giao cho một công ty quản lý quỹ khác phải theo quy định của pháp luật.

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

## **Chương VII NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

**Điều 35. Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát**

**Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của ngân hàng giám sát**

1. Nghĩa vụ của ngân hàng giám sát
2. Quyền của Ngân hàng giám sát

**Điều 37. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản của ngân hàng giám sát**

## **Chương VIII TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP**

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

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

- Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động định giá tại thời điểm ký hợp đồng với công ty quản lý quỹ theo quy định pháp luật về thẩm định giá, hoặc là tổ chức kinh doanh bất động sản uy tín có chức năng định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, nhà đầu tư lớn của quỹ; không phải là đối tác trong các giao dịch tài sản với quỹ; không phải là người có liên quan tới đối tác trong giao dịch hạng mục bất động sản mà tổ chức đó dự kiến định giá;

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

- Có uy tín, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định tại điều lệ quỹ và các tiêu chí khác của công ty quản lý quỹ.

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

1. Quyền của tổ chức định giá độc lập:
2. 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 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 một quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản 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.

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

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

- 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;

- Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với sổ tay định giá đã được phê duyệt bởi đại hội nhà đầu tư và ban đại diện quỹ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ bất động sản, 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 tại phụ lục số 15 ban hành kèm Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ bất động sản;

- 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;

- Tổ chức định giá chỉ được định giá tối đa là hai lần liên tục đối với cùng một bất động sản;

- 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 mẫu quy định tại phụ lục số 16 ban hành kèm Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ bất động sản;

## Chương IX

### TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

1. Quyền của tổ chức quản lý bất động sản
2. Nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản

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

- 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/hội đồng quản trị 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. Chăm trọng, tự nguyện, trung thực và vì lợi ích cao nhất của quỹ/công ty. Hoàn toàn chịu trách nhiệm tài chính và pháp lý về những thiệt hại gây ra cho bất động sản và quỹ/công ty 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/đại hội đồng cổ đông, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được ban đại diện quỹ/ hội đồng quản trị, 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 này 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/ hội đồng quản trị 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 quy định tại phụ lục số 26 ban hành kèm theo Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ bất động sản;

- Bảo mật mọi thông tin có liên quan tới bất động sản và các hoạt động kinh doanh và khai thác bất động sản đang quản lý. Trừ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản không được cung cấp các thông tin nêu trên cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào, kể cả các bộ phận kinh doanh khác của chính tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản;

- Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm bồi thường cho quỹ trong trường hợp do sự cẩu thả, không cẩn thận gây thiệt hại tài sản trong quá trình quản lý bất động sản, kể cả trong trường hợp do lỗi, sai sót hoặc hành vi lừa đảo của nhân viên của tổ chức này, hay của tổ chức, cá nhân là bên thứ ba cung cấp dịch vụ có liên quan tới hoạt động quản lý bất động sản, trừ trường hợp đại hội nhà đầu tư có quyết định khác.

**Điều 43. Hoạt động của tổ chức quản lý bất động sản**

**Điều 44: Các quy định khác về tổ chức quản lý bất động sản**

## **Chương X**

### **KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO**

**Điều 45. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi Công ty Kiểm toán**

**Điều 46. Năm tài chính**

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

**Điều 47. Chế độ kế toán**

Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán 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/Công ty đầu tư chứng khoán do các cơ quan có thẩm quyền quy định.

**Điều 48. Báo cáo tài chính**

**Điều 49. Báo cáo khác**

## **Chương XI**

### **PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**

**Điều 50. Xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

1. Công ty quản lý quỹ phải xây dựng Sổ tay định giá để áp dụng một cách thống nhất trong hoạt động quản lý tài sản của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán. 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/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

2. Giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán phải được xác định định kỳ ..... và phải được công bố công khai theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính và có giá trị cho đến khi có thông báo mới.

**Điều 51. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**



## Chương XII

### PHÁT HÀNH THÊM CHỨNG CHỈ QUỸ/CỔ PHIẾU CÔNG TY ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN, TĂNG/GIẢM VỐN ĐIỀU LỆ CÔNG TY ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

#### **Điều 52. Phát hành thêm chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, tăng vốn điều lệ:**

1. Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán có thể tăng vốn bằng cách gọi thêm vốn từ nhà đầu tư/cổ đông hiện hữu thông qua phát hành quyền mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu. Quyền mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu được phép chuyển nhượng. Trường hợp nhà đầu tư/cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, công ty quản lý quỹ được chào bán phần chứng chỉ quỹ/cổ phiếu còn dư cho các nhà đầu tư/cổ đông khác.

2. Việc chào bán để tăng vốn phải tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

3. Phương án phát hành thêm chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:

#### **Điều 53. Phân chia lợi nhuận của Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư/cổ đông. Phương án phân chia được đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua.

## Chương XIII

### HỢP NHẤT, SÁP NHẬP QUỸ ĐẦU TƯ/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

#### **Điều 54. Các điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp nhất, sáp nhập Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

#### **Điều 55. Trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

Công ty quản lý quỹ, Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán phải tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo quy định.

## Chương XIV

### GIẢI THỂ VÀ THANH LÝ TÀI SẢN QUỸ ĐẦU TƯ/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

#### **Điều 56. Các điều kiện giải thể Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

#### **Điều 57. Thanh lý tài sản Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản khi giải thể**

## Chương XV

### PHÍ PHÁT HÀNH, THU NHẬP VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

**Điều 58. Phí phát hành chứng chỉ Quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán**

**Điều 59. Thu nhập của Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

**Điều 60. Phí quản lý Quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

**Điều 61. Phí lưu ký và giám sát**

1. Phí giám sát:
2. Phí lưu ký:

**Điều 62: Phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản (vận hành bất động sản)**

**Điều 63 . Chi phí khác (bao gồm lương/thưởng và các chế độ đãi ngộ khác cho các thành viên Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị, phí kiểm toán, phí định giá, báo giá và các chi phí khác)**

**Điều 64. Thưởng hoạt động**

## Chương XVI

### GIẢI QUYẾT CÁC XUNG ĐỘT VỀ LỢI ÍCH

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

1. Công ty quản lý quỹ phải:
  - a) Tách biệt chiến lược đầu tư, mục tiêu đầu tư của mỗi Quỹ/Công ty đầu tư do Công ty Quản lý Quỹ quản lý;
  - b) Tách biệt tài sản của Công ty Quản lý Quỹ với tài sản của các Quỹ/Công ty đầu tư do Công ty Quản lý Quỹ quản lý, tài sản của nhà đầu tư uỷ thác; tách biệt tài sản của các Quỹ/Công ty đầu tư do Công ty quản lý Quỹ quản lý.
2. Tất cả các giao dịch chứng khoán của thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Công ty quản lý quỹ, thành viên Ban giám đốc, thành viên Ban kiểm soát, Kiểm soát viên, người hành nghề quản lý quỹ và nhân viên của Công ty quản lý Quỹ phải được báo cáo và kiểm soát phù hợp với quy định của điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán và pháp luật hiện hành;
3. Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, giám sát việc xung đột lợi ích trong Công ty quản lý quỹ.

**Chương XVII**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ THAY ĐỔI ĐIỀU LỆ**

***Điều 66. Công bố thông tin***

***Điều 67. Thay đổi điều lệ***

***Điều 68. Đăng ký điều lệ***

***Điều 69. Điều khoản thi hành***

Đính kèm cùng Điều lệ là các phụ lục sau:

PHỤ LỤC 1.1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

PHỤ LỤC 1.2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

PHỤ LỤC 1.3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)



## PHỤ LỤC 1.1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

Công ty quản lý quỹ:.....

Số Giấy phép thành lập và hoạt động:.....do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày....

Công ty quản lý quỹ cam kết thực hiện các điều sau đây đối với Quỹ đầu tư chứng khoán bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ....

1. Tuyệt đối tuân thủ các quy định của pháp luật và của Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong hoạt động quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.

2. Thực hiện nhiệm vụ quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán một cách hiệu quả, trung thực, tận tụy và phù hợp với mục tiêu đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán ưu tiên quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư/cổ đông.

3. Đảm bảo tài sản của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản luôn có một ngân hàng giám sát vào mọi thời điểm.

4. Trả cho ngân hàng giám sát các khoản phí và cho các tổ chức cung ứng dịch vụ khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

5. Định kỳ cung cấp cho ngân hàng giám sát các thông tin sau:

- Các báo cáo tình hình hoạt động và báo cáo tài chính của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, sổ đăng ký nhà đầu tư/cổ đông và số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu mà nhà đầu tư/cổ đông nắm giữ;

- Các báo cáo liên quan đến Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản hoặc liên quan đến tài sản, danh mục đầu tư của Q Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

- Bản đánh giá giá trị tài sản ròng của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu;

- Các thông tin có liên quan tới hoạt động quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và nghĩa vụ khác.

6. Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (và các phụ lục kèm theo), Bản cáo bạch (và các phụ lục kèm theo) cho các nhà đầu tư/cổ đông theo yêu cầu.

7. Không được đầu tư vào các chứng khoán, hoặc các tài sản mà chính công ty quản lý quỹ hoặc những người có liên quan đến công ty quản lý quỹ có lợi ích trong đó hoặc có liên quan đến các lợi ích đó, ngoại trừ các trường hợp pháp luật cho phép.

8. Không sử dụng vị thế của công ty quản lý quỹ trong hoạt động quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán để thu lợi trực tiếp hoặc gián tiếp cho chính công ty hoặc những người có liên quan hoặc làm tổn hại đến lợi ích của các nhà đầu tư.

9. Thực hiện việc định giá và công tác kế toán cho Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán một cách trung thực, chính xác và kịp thời.

10. Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao báo cáo hàng năm và các báo cáo khác của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản cho các nhà đầu tư/cổ đông theo yêu cầu.

11. Cung cấp miễn phí hoặc được thu một mức phí hợp lý khi cung cấp bản sao báo cáo hàng năm của ngân hàng giám sát đánh giá về hoạt động quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán của công ty quản lý quỹ cho các nhà đầu tư/cổ đông theo yêu cầu.

12. Đảm bảo rằng mọi thông tin đã được công ty quản lý quỹ hoặc người đại diện công ty quản lý quỹ công bố là đầy đủ, trung thực, chính xác, không bỏ sót những sự kiện có ảnh hưởng đến quyền lợi nhà đầu tư/cổ đông, những sự kiện ảnh hưởng đến nội dung của thông tin được công bố, không bỏ sót những thông tin phải công bố theo yêu cầu của pháp luật và không gây hiểu nhầm cho nhà đầu tư/cổ đông.

13. Cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để tổ chức kiểm toán độc lập của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán có thể thực hiện nhiệm vụ kiểm toán hiệu quả và kịp thời.

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

15. Thực hiện nghĩa vụ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư quỹ/Đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của pháp luật;

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

## PHỤ LỤC 1.2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

Ngân hàng giám sát:.....

Số Giấy phép hoạt động:.....do NHNN cấp ngày.....

Số Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán :.....do UBCKNN cấp ngày.....

Ngân hàng giám sát cam kết:

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

**Đại diện có thẩm quyền**  
**ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



## **PHỤ LỤC 1.3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

1. Công ty quản lý quỹ:.....

Số Giấy phép thành lập và hoạt động:.....do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

2. Ngân hàng giám sát:.....

Số Giấy phép hoạt động:.....do.....cấp ngày.....

Số Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán :.....do UBCKNN cấp ngày.....

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

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Đại diện có thẩm quyền  
ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 06**

**Mẫu Bản cáo bạch của  
Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

*(trang bìa)*

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

**BẢN CÁO BẠCH QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/  
CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

1. Tên của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:
2. Ngày đăng ký Bản cáo bạch với UBCKNN:
3. Thời hạn hiệu lực của bản cáo bạch:
4. Tiêu đề của bản cáo bạch
5. Thông cáo nội dung sau:

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

6. Họ tên, chức danh và địa chỉ của người phụ trách công bố thông tin:
7. Nơi cung cấp Bản cáo bạch, báo cáo hoạt động định kỳ, báo cáo tài chính, hình thức cung cấp các tài liệu này (trụ sở chính, chi nhánh công ty, Website...);

*(trang bìa)*

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/  
CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN .....

CHÀO BÁN CHỨNG CHỈ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/  
CỒ PHIẾU CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số . . . do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)*

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH CHÍNH:  
(hoặc TỔ CHỨC ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH)

Công ty: .....

Công ty:.....

TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH (nếu có):

Công ty: .....

Công ty :.....

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: . . . từ ngày: . . .

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên:.....

Số điện thoại: .....

(trang bìa)



## MỤC LỤC

	Trang
Các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến giá chứng chỉ quỹ/cổ phiếu chào bán/phát hành	
Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung bản cáo bạch	
Các khái niệm	
Tình hình và đặc điểm của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản	
Thông tin tóm tắt về công ty quản lý quỹ	
Thông tin về ngân hàng giám sát	
Thông tin về tổ chức quản lý bất động sản	
Thông tin về tổ chức định giá	
Mục đích chào bán/phát hành	
Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	
Các đối tác liên quan tới đợt chào bán	
Phụ lục	

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

#### 1. Công ty quản lý quỹ

Ông/Bà: ..... Chức vụ: Chủ tịch

Ông/Bà: ..... Chức vụ: Giám đốc (Tổng giám đốc)

Ông/Bà: ..... Chức vụ: Kế toán trưởng (Giám đốc Tài chính)

Ông/Bà: ..... Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

#### 2. Ngân hàng giám sát

Đại diện theo pháp luật: Ông/Bà: .....

Chức vụ:

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do (*tên công ty quản lý quỹ*) lập sau khi có xác nhận của (*tên Ngân hàng giám sát*). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do (*tên các tổ chức có liên quan*) cung cấp.

### II. CÁC THUẬT NGỮ/ĐỊNH NGHĨA

(Những từ, nhóm từ viết tắt hoặc khó hiểu, hoặc có thể gây hiểu lầm được thể hiện trong bản cáo bạch cần phải định nghĩa)

### III. CƠ HỘI ĐẦU TƯ

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

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

### IV. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

#### 1. Các thông tin chung về công ty quản lý quỹ

Tên đầy đủ:

Tên viết tắt:

Giấy phép thành lập và hoạt động số:

Trụ sở chính:

Điện thoại:

Fax:

Địa chỉ chi nhánh, văn phòng đại diện (nếu có):

Thời hạn hoạt động (nếu có):

Vốn điều lệ:

Cổ đông/thành viên/chủ sở hữu công ty quản lý quỹ:

- Giới thiệu về cổ đông/thành viên sáng lập/chủ sở hữu;

- Giới thiệu về cổ đông/thành viên từ 5% vốn điều lệ;

- Giới thiệu về /hội đồng thành viên/chủ sở hữu (cơ cấu, thông tin tóm tắt các thành viên);

Giới thiệu về Ban điều hành công ty quản lý quỹ (cơ cấu, thông tin tóm tắt các thành viên);

Giới thiệu về Hội đồng đầu tư (thông tin tóm tắt các thành viên);

Kinh nghiệm quản lý tài sản của công ty quản lý quỹ;

Kinh nghiệm, chuyên môn, uy tín, năng lực, chứng chỉ, bằng cấp của nhân viên công ty quản lý quỹ đảm nhiệm vị trí người điều hành quỹ thực hiện việc quản lý tài sản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;

**2. Các thông tin về tình hình hoạt động của công ty quản lý quỹ**

- Tổng hợp tình hình hoạt động của Công ty quản lý quỹ (kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính... ) năm (05) năm gần nhất so với ngày đưa thông tin vào Bản cáo bạch;

- Các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán mà Công ty đang quản lý (nêu chi tiết danh sách, tên quỹ, loại hình quỹ...);

- Yêu cầu: nêu rõ nguồn gốc, thời gian cung cấp các thông tin trên; nêu rõ 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;

- Trong bản cáo bạch không được cung cấp vì mục đích riêng, theo xu hướng thổi phồng các thành công và che đậy thất bại đối với các thông tin về tình hình hoạt động, kinh nghiệm quản lý quá khứ cũng như hiện tại của Công ty quản lý quỹ, tình hình hoạt động quá khứ cũng như hiện tại của các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán khác do Công ty quản lý quỹ đang quản lý.

**V. NGÂN HÀNG GIÁM SÁT**

Tên đầy đủ

Tên viết tắt

Giấy phép thành lập số: (đính kèm bản sao)

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số:

Trụ sở chính:

Điện thoại:

Fax:

Thời gian hoạt động (nếu có):

Kinh nghiệm nhân viên được phân công giám sát hoạt động quản lý tài sản của quỹ dự kiến thành lập; bộ phận lưu ký tài sản cho quỹ dự kiến thành lập.

(Đính kèm hợp đồng giám sát giữa công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát)

**VI. TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN**

Tên đầy đủ

Tên viết tắt

Giấy phép thành lập số: (đính kèm bản sao)

Trụ sở chính:

Điện thoại:

Fax:

Thời gian hoạt động (nếu có):

Kinh nghiệm của tổ chức quản lý bất động sản trong việc quản lý, vận hành và khai thác bất động sản phù hợp với mục tiêu đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán.

(Đính kèm hợp đồng giữa công ty quản lý quỹ và tổ chức quản lý bất động sản)

**VII. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP**

Tên đầy đủ

Tên viết tắt

Giấy phép thành lập số: (đính kèm bản sao)

Trụ sở chính:

Điện thoại:

Fax:

Thời gian hoạt động (nếu có):



Kinh nghiệm của công ty trong hoạt động định giá giá trị bất động sản.  
(Đính kèm hợp đồng giữa công ty quản lý quỹ và tổ chức định giá)

## **VIII. CÔNG TY KIỂM TOÁN**

Tên công ty:

Giấy phép thành lập số: (đính kèm bản sao)

Nơi thành lập:

Trụ sở chính:

Điện thoại:

Fax:

Thời hạn hoạt động (nếu có)

(đính kèm hợp đồng kiểm toán giữa Công ty QLQ và Công ty kiểm toán)

## **IX. ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI CHỨNG CHỈ QUỸ/CỔ PHIẾU CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

Danh sách các đại lý phân phối chứng chỉ quỹ được lựa chọn bao gồm

Tên:

Địa chỉ:

Số Giấy chứng nhận làm đại lý phân phối:

Các địa điểm phân phối chứng chỉ quỹ:

## **X. TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

*(Dịch vụ ủy quyền bao gồm: dịch vụ quản trị quỹ đầu tư và các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật)*

- Tổ chức được ủy quyền:
- Tên và địa chỉ trụ sở chính;
- Số giấy phép thành lập và hoạt động:
- Thời gian hoạt động:
- Lĩnh vực hoạt động chính
- Phạm vi dịch vụ được ủy quyền (liệt kê những điều khoản trong hợp đồng)
- Chi phí phải thanh toán.....hình thức thanh toán

(Đính kèm hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa công ty quản lý quỹ và tổ chức được ủy quyền).

## **XI. CÁC THÔNG TIN VỀ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

1. Thông tin chung về Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

1.1 Tên và địa chỉ liên hệ của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

1.2 Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán, Giấy chứng nhận đăng ký phát hành thêm chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán.

1.3 Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ đầu tư bất động sản/Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

1.4 Thời gian hoạt động của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán (nếu có).

2. Các quy định về mục tiêu đầu tư, chiến lược đầu tư, phương pháp, quy trình đầu tư, hạn chế đầu tư, các yếu tố rủi ro của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán

2.1. Mục tiêu đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

2.2 Chiến lược đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

2.3 Phương pháp, quy trình đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

2.4 Các hạn chế đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

2.5 Các rủi ro của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro lãi suất
- Rủi ro lạm phát
- Rủi ro thiếu tính thanh khoản
- Rủi ro pháp lý
- Rủi ro tín nhiệm
- Rủi ro xung đột lợi ích
- Rủi ro đối với sản phẩm đầu tư cụ thể (tùy theo loại tài sản mà quỹ/công ty dự kiến đầu tư).

- Rủi ro cá biệt
- Rủi ro khác.

3. Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong đợt phát hành lần đầu và trong các lần công bố bản cáo bạch tiếp theo (nếu thay đổi)

Tóm tắt Điều lệ Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

3.1. Các điều khoản chung

3.2 Các quy định về mục tiêu, chính sách và hạn chế

- Mục tiêu đầu tư
- Chiến lược đầu tư
- Tài sản được phép đầu tư
- Cơ cấu đầu tư
- Các hạn chế đầu tư
- Hoạt động vay, cho vay, giao dịch mua bán lại, giao dịch ký quỹ
- Phương pháp lựa chọn đầu tư;
- Nguyên tắc, phương thức xác định giá trị tài sản ròng

3.3 Đặc trưng của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

- Nhà đầu tư/Cổ đông
- Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư/cổ đông
- Sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ đăng ký cổ đông
- Quyền biểu quyết của nhà đầu tư/cổ đông
- Các trường hợp hợp nhất, sáp nhập, thanh lý, giải thể quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và quyền của nhà đầu tư/cổ đông, trong trường hợp thanh lý, giải thể quỹ/công ty;

3.4. Thông tin về các mức phí mà quỹ/công ty đầu tư chứng khoán phải trả

- Phí quản lý
- Phí giám sát
- Phí quản lý bất động sản

- Phí định giá bất động sản
- Các chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật
- Các loại phí, chi phí hạch toán vào quỹ/công ty đầu tư chứng khoán; các loại phí, chi phí mà nhà đầu tư/cổ đông phải thanh toán;

### 3.5 Phân chia lợi nhuận và chính sách thuế

- Phương thức xác định và phân phối lợi nhuận của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;

- Chính sách thuế: thuế áp dụng đối với quỹ/công ty đầu tư chứng khoán, thuế thu nhập đối với nhà đầu tư/cổ đông (hình thức thanh toán: khấu trừ tại nguồn hoặc cổ đông tự thanh toán)

### 3.6 Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông

- Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường
- Quyền hạn và nhiệm vụ Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông;
- Thể thức tiến hành Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông;
- Quyết định của Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông.

### 3.7 Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị

- Cơ cấu tổ chức ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị(danh sách);
- Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Quyền hạn và nhiệm vụ của ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Chủ tịch ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Thủ tục điều hành của chủ tịch ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Đình chỉ và bãi miễn thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Người đại diện cho thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;
- Biên bản họp ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị.

### 3.8 Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của công ty quản lý quỹ

- Tiêu chuẩn lựa chọn công ty quản lý quỹ;
- Trách nhiệm và quyền hạn của công ty quản lý quỹ;
- Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với công ty quản lý quỹ;
- Hạn chế hoạt động của công ty quản lý quỹ.

### 3.9 Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của ngân hàng giám sát

- Tiêu chuẩn lựa chọn ngân hàng giám sát;
- Trách nhiệm, quyền hạn của ngân hàng giám sát;
- Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với ngân hàng giám sát.

### 3.10 Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Tổ chức định giá

- Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức định giá;
- Trách nhiệm, quyền hạn của tổ chức định giá;
- Thời hạn hợp đồng định giá, nguyên tắc hoạt động định giá;
- Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với tổ chức định giá.

### 3.11 Tiêu chí lựa chọn, quyền hạn và trách nhiệm của Tổ chức quản lý bất động sản

sản

- Tiêu chuẩn lựa chọn tổ chức quản lý bất động sản;
- Trách nhiệm, quyền hạn của tổ chức quản lý bất động sản;
- Thời hạn hợp đồng, nguyên tắc hoạt động quản lý các hạng mục bất động sản của quỹ;

- Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với tổ chức quản lý bất động sản.

### 3.12 Kiểm toán, kế toán và chế độ báo cáo



#### 4. Các thông tin đầu tư khác

### **XII. PHÁT HÀNH LẦN ĐẦU**

#### 1. Căn cứ pháp lý

#### 2. Phương án phát hành lần đầu.

- Tên quỹ/công ty:
  - Loại hình:
  - Thời hạn của quỹ/công ty:
  - Mục tiêu/chiến lược đầu tư:
  - Các sản phẩm dự kiến đầu tư:
  - Quy trình kiểm soát rủi ro đầu tư:
  - Cơ cấu đầu tư:
  - Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu dự kiến chào bán (hoặc số lượng chứng chỉ quỹ tối đa và tối thiểu dự kiến chào bán):
  - Thời hạn phát hành/chào bán trong lần phát hành lần đầu, Giá hạn thời hạn phát hành/chào bán chứng chỉ quỹ/cổ phiếu:
  - Mệnh giá:
  - Giá phát hành:
  - Đơn vị tiền tệ:
  - Số lượng đăng ký tối thiểu:
  - Phương thức phân bổ cổ phiếu/chứng chỉ quỹ lần đầu: (Tổng số tiền đầu tư ban đầu
    - Phí phát hành lần đầu (x%):
    - Mệnh giá:
    - Thời hạn xác nhận giao dịch của nhà đầu tư;
    - Phương thức và hình thức thanh toán;
    - Ngày giao dịch gần nhất dự kiến sau khi kết thúc phát hành lần đầu;
    - Địa điểm phát hành và các đại lý phân phối;
    - Các đối tác có liên quan đến đợt phát hành.
- #### 3. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng
- 3.1 Thời điểm xác định giá trị tài sản ròng
  - 3.2 Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng

### **XIII. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

#### 1. Báo cáo tài chính (cập nhật hàng năm)

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

##### 2.1 Phí phát hành lần đầu

##### 2.2 Phí quản lý

##### 2.3 Phí giám sát, phí lưu ký

##### 2.4 Phí quản lý bất động sản

##### 2.5 Các loại phí và lệ phí khác (phí kiểm toán, tư vấn thuế, định giá....)

##### 2.6 Các thông tin khác.

#### 3. Các chỉ tiêu hoạt động

##### 3.1. Tỷ lệ chi phí hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán

##### 3.2. Các chỉ tiêu khác theo quy định

4. Phương pháp tính thu nhập và kế hoạch phân chia lợi nhuận của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán

Nêu rõ phương thức tính các khoản thu nhập của quỹ; kế hoạch và phương thức phân chia lợi nhuận của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán cho các nhà đầu tư/cổ đông.

5. Dự báo kết quả hoạt động của Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán

Trong bản cáo bạch có thể đưa ra các dự báo, ước đoán về tình hình chung của nền kinh tế, của thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản các xu hướng phát triển kinh tế, v.v... nhưng phải nêu rõ các dự báo, ước đoán trên không hàm ý đảm bảo về kết quả hoạt động trong tương lai của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán. Bản cáo bạch phải nêu rõ các căn cứ để đưa ra các dự báo trên.

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

**XIV. XUNG ĐỘT LỢI ÍCH**

(Nêu ra nguyên tắc trong việc giải quyết các xung đột lợi ích có thể xảy ra)

**XV. CUNG CẤP THÔNG TIN CHO NĐT, CHẾ ĐỘ BÁO CÁO**

Nêu rõ nghĩa vụ của Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát trong việc cung cấp bản cáo bạch, báo cáo tài chính và báo cáo hoạt động tháng quý năm cho nhà đầu tư.

**XVI. ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC GIẢI ĐÁP THẮC MẮC CHO CÁC NĐT**

Ghi rõ thông tin về địa chỉ, số điện thoại liên lạc để các nhà đầu tư có thể tiếp xúc với Công ty quản lý quỹ nhằm giải đáp các thắc mắc liên quan đến Quỹ/Công ty đầu tư.

**XVII. CAM KẾT**

Công ty quản lý quỹ cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, trung thực của nội dung thông tin và các tài liệu đính kèm trong Bản cáo bạch này.

**XIII. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM**

1. Phụ lục quy trình và các hướng dẫn đăng ký mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu
2. Phiếu đăng ký mua
3. Địa chỉ các nơi Bản cáo bạch được cung cấp
4. Các phụ lục khác (nếu có)

.....ngày....tháng...năm....

**Đại diện có thẩm quyền  
ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**Người đại diện theo pháp luật  
Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**Phụ lục số 07**

**Mẫu Bản cáo bạch tóm tắt của  
Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản )*

*(trang bìa)*

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

**BẢN CÁO BẠCH TÓM TẮT CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN**

1. Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản, tóm tắt mục tiêu, chiến lược đầu tư, thời hạn hoạt động (nếu có) của quỹ/công ty, loại hình nhà đầu tư là đối tượng chào bán của quỹ/công ty.

2. Thông tin về công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, tổ chức kiểm toán, tổ chức quản lý bất động sản, tổ chức định giá độc lập, danh sách đại lý phân phối, các tổ chức được ủy quyền khác (nếu có) và danh sách thành viên Ban đại diện quỹ/Hội đồng quản trị (nếu có).

3. Kết quả hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư/công ty đầu tư chứng khoán trước đó (nếu có), kèm theo khuyến cáo về việc kết quả hoạt động đầu tư trước đó chỉ mang tính tham khảo, và việc đầu tư vào quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản không hàm ý bảo đảm khả năng sinh lời hoặc bảo đảm khả năng thu hồi vốn.

4. Thông tin cơ bản hướng dẫn tham gia đầu tư vào quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

5. Các khoản thuế, phí, lệ phí mà đầu tư quỹ bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải thanh toán; các khoản thuế, phí, lệ phí mà nhà đầu tư phải thanh toán.

6. Thông tin cơ bản về hình thức, phương thức, lộ trình, thời điểm phân phối lợi nhuận của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

7. Thông tin cơ bản về các rủi ro tiềm ẩn khi đầu tư vào quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

8. Chế độ công bố thông tin, hình thức cung cấp thông tin, tài liệu về quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán cho nhà đầu tư; địa chỉ, thời gian và hình thức liên lạc để tìm hiểu thêm thông tin về quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán.



**Phụ lục số 08****Mẫu danh sách thành viên Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị, nhà đầu tư của quỹ/cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản***(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)***I. Mẫu danh sách thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị, giám đốc (Tổng giám đốc)**

STT	Họ và tên	Số CMTND/ Hộ chiếu	Loại thành viên Ban đại diện/HĐQT (độc lập/khác)	Chức vụ (Chủ tịch, thành viên)	Tỷ lệ sở hữu tại quỹ/công ty đầu tư chứng khoán	Địa chỉ liên lạc, tel, fax, email
1						
2						
..						

**II. Mẫu danh sách nhà đầu tư góp vốn vào quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

STT	Tên <i>(sắp xếp theo thứ tự về tỷ lệ sở hữu từ cao xuống thấp)</i>	Thông tin về nhà đầu tư của quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán		Giá trị phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu tại quỹ/ công ty đầu tư chứng khoán	Ngày vào sổ đăng ký nhà đầu tư/sổ cổ đông (hoặc ngày điều chỉnh quy mô vốn góp)	Chữ ký
		Số CMT/ ĐKKD, ngày cấp, nơi cấp, địa chỉ trụ sở chính, tel, fax	Mã số giao dịch (đối với tổ chức nước ngoài, nếu có)				
1	Công ty A  Đại diện phần vốn góp của công ty là						

	Ông/bà:						
	Nguyễn Văn/Thị B						
	Chức vụ						
2	Nguyễn Văn B						
....							

Chúng tôi cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, trung thực về những nội dung trên.

*Hồ sơ gửi kèm:  
(Liệt kê đầy đủ)*

**(Tổng) Giám đốc công ty quản lý quỹ**  
*(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

www.LuatVietnam.vn

**Phụ lục số 09**

**Mẫu bản cung cấp thông tin**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

Ảnh hộ chiếu (4x6)
-----------------------------

**BẢN CUNG CẤP THÔNG TIN**

- Họ và tên : Nam/ Nữ:  
Bí danh (nếu có) :
- Ngày tháng năm sinh :
- Nơi sinh :
- Số chứng minh thư nhân dân (hoặc hộ chiếu, các tài liệu chứng thực khác):
- Quốc tịch :
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:
- Chỗ ở hiện tại:
- Địa chỉ liên lạc (thường xuyên):
- Điện thoại, fax, email:
- Trình độ văn hoá:
- Trình độ chuyên môn:
- Nghề nghiệp:  
 Công chức Nhà nước  Viên chức Nhà nước  Khác
- Quá trình học tập, đào tạo chuyên môn  
Nêu rõ tên trường; tên thành phố, quốc gia nơi trường đặt trụ sở chính; tên khóa học; thời gian học; tên bằng (*liệt kê những bằng cấp, chương trình đào tạo liên quan đến tiêu chuẩn, điều kiện của chức danh được bầu, bổ nhiệm*)

Thời gian	Nơi đào tạo/thành phố	Chuyên ngành đào tạo	Chương trình học	Tên bằng

- Quá trình công tác (chi tiết về các nghề nghiệp, chức vụ, vị trí công tác đã qua, kết quả công tác tại từng vị trí/khen thưởng, kỷ luật nếu có):

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ/Vị trí công tác	Trách	Chức vụ



			<b>nhiệm</b>	

15. Chức vụ và nhiệm vụ tại hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán/công ty quản lý quỹ/tổ chức góp vốn vào quỹ/công ty đầu tư chứng khoán

16. Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:

17. Nhân thân người khai (quan hệ vợ, chồng, bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh chị em ruột...)

Họ và tên	Năm sinh	Số chứng minh nhân dân/Hộ chiếu	Địa chỉ thường trú	Nghề nghiệp	Chức vụ
<b>Vợ/chồng:</b>					
<b>Bố:</b>					
<b>Mẹ</b>					
<b>Con</b>					
<b>Anh/chị/em ruột:</b>					

Tôi xin cam đoan về tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung khai trên.

Sau khi nghiên cứu điều lệ quỹ/công ty đầu tư bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan, tôi xin cam kết:

*Đối với thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị:*

- Đáp ứng các điều kiện áp dụng đối với thành viên đại diện quỹ/hội đồng quản trị quy định tại điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và các quy định của pháp luật liên quan;

- Tuân thủ các quy định tại điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những hồ sơ gửi kèm (nếu có)

*Đối với thành viên ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị độc lập:*

- Đáp ứng các điều kiện áp dụng đối với thành viên độc lập của đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán quy định tại điều lệ công ty và các quy định của pháp luật liên quan;

- Tuân thủ các quy định tại điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những hồ sơ gửi kèm (nếu có).

*Đối với người hành nghề:*

- Cam kết làm việc cho công ty quản lý quỹ;

- Tuân thủ các quy định tại Điều lệ công ty quản lý quỹ, các quy định nội bộ của công ty và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những hồ sơ gửi kèm (nếu có);

**Chứng thực chữ ký người khai**

**Người khai**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**Phụ lục số 10**

**Mẫu Giấy đề nghị cấp/điều chỉnh  
Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ đầu tư bất động sản/  
Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản  
do hợp nhất, sáp nhập**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản )*

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

**GIẤY ĐỀ NGHỊ CẤP/ĐIỀU CHỈNH GIẤY CHỨNG NHẬN  
ĐĂNG KÝ THÀNH LẬP QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
/GIẤY PHÉP THÀNH LẬP VÀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY ĐTKK BẤT ĐỘNG  
SẢN DO HỢP NHẤT, SÁP NHẬP**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Chúng tôi là: *(tên các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán tham gia việc hợp nhất/sáp nhập)*

Đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) điều chỉnh giấy đăng ký thành lập quỹ/giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán số.....do UBCKNN cấp ngày.....tháng.....năm.....với lý do:

Sáp nhập  Hợp nhất

**I. Thông tin về các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán hợp nhất/sáp nhập**

1. Tên quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh):.....

2. Vốn điều lệ: .....

3. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập):.....

4. Giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập):  
.....

5. Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập):....

6. Tỷ lệ chuyển đổi (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư của quỹ/đại hội đồng cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập)

7. Thông tin về công ty quản lý quỹ

- Tên công ty quản lý quỹ (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):  
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: .... Fax:...

8. Thông tin về ngân hàng giám sát:

- Tên ngân hàng (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):

- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ..... do NHNN cấp ngày.....

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: .... Fax:...

9. Vai trò của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán: (nhận sáp nhập/bị sáp nhập/hợp nhất)

II. Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán hình thành từ việc sáp nhập/hợp nhất

1. Tên quỹ/công ty đầu tư chứng khoán:.....

2. Vốn điều lệ: .....

3. Giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư của quỹ /đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập): .....

4. Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư của quỹ /đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập):.....

5. Giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư của quỹ /đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập): ...

6. Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (tính tại ngày đại hội nhà đầu tư của quỹ /đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán cuối cùng thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập):....

7. Công ty quản lý quỹ: .....

8. Ngân hàng giám sát:.....

Đề nghị UBCKNN điều chỉnh giấy đăng ký thành lập quỹ/ giấy phép thành lập và hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán với nội dung nêu trên.

.....ngày.....tháng.....năm.....

**Tổng giám đốc/Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



## Phụ lục số 11

### Một số nội dung chính trong phương án hợp nhất, sáp nhập

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

A - Phương án hợp nhất, sáp nhập phải bao gồm tối thiểu các nội dung sau:

I. Thông tin về các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, bị sáp nhập và quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản hình thành sau khi hợp nhất, sáp nhập:

1. Tên đầy đủ, tên viết tắt, tên giao dịch tiếng Việt, tiếng Anh của các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

2. Tên đầy đủ, tên viết tắt, tên giao dịch tiếng Việt, tiếng Anh của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát; người đại diện theo pháp luật; địa chỉ trụ sở chính; website của các tổ chức này;

3. Danh sách và bản cung cấp thông tin trích ngang của thành viên Ban Đại diện quỹ/Hội đồng quản trị; người điều hành quỹ, tổng giám đốc (giám đốc) công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

4. Tóm tắt tình hình hoạt động của các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản; cơ cấu danh mục đầu tư; nguồn vốn và tài sản trước khi hợp nhất, sáp nhập; vốn điều lệ; số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của từng quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản đang lưu hành;

II. Thông tin về việc hợp nhất, sáp nhập:

1. Mục đích, lý do việc hợp nhất, sáp nhập;

2. Thời gian dự kiến tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư bất động sản/đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, bị sáp nhập;

3. Ngày hợp nhất, sáp nhập dự kiến;

4. Chi phí hợp nhất, sáp nhập;

5. Phương pháp kế toán hợp nhất, sáp nhập; thời điểm mà các hoạt động đầu tư bắt đầu được hạch toán tại sổ kế toán của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán hình thành sau khi hợp nhất, sáp nhập;

6. Phương pháp xác định giá trị tài sản ròng của từng quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản và sự khác biệt (nếu có); phương pháp xác định tỷ lệ chuyển đổi;

B – Báo cáo phân tích việc hợp nhất, sáp nhập

(Báo cáo phải được viết ngắn gọn, xúc tích, thể hiện bằng ngôn ngữ dễ hiểu, ít sử dụng các thuật ngữ chuyên môn. Nội dung của báo cáo thay đổi tùy thuộc vào đối tượng là nhà đầu tư/cổ đông của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị hợp nhất, quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị sáp nhập hoặc quỹ/công ty đầu tư chứng khoán nhận sáp nhập)

1. Mục đích, lý do việc hợp nhất, sáp nhập;

2. Các ảnh hưởng dự kiến có thể xảy ra do hợp nhất, sáp nhập.

a) Thay đổi về mục tiêu đầu tư, chính sách đầu tư, mức độ pha loãng hiệu quả hoạt động đầu tư và rủi ro tiềm ẩn;

b) Chi phí phát sinh, tổ chức chịu trách nhiệm thanh toán (công ty quản lý quỹ);

c) Thay đổi liên quan tới chính sách về thuế, lệ phí, các loại phí; so sánh các mức thuế, phí, lệ phí trước và sau khi hợp nhất, sáp nhập, kèm theo giải trình

d) Các thay đổi làm ảnh hưởng tới quyền lợi khác của nhà đầu tư/cổ đông; so sánh quyền của nhà đầu tư/cổ đông trước và sau khi hợp nhất, sáp nhập;

3. Quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư/cổ đông (của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị hợp nhất, bị sáp nhập) liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập:

a) Quyền được tiếp cận mọi thông tin liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập;

b) Quyền được nhận các tài liệu của các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị hợp nhất, bị sáp nhập, nhận sáp nhập bao gồm các báo cáo tài chính, báo cáo hoạt động quỹ/công ty đầu tư chứng khoán, bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt;

c) Quyền được nhận báo cáo thẩm định kết quả hợp nhất, sáp nhập do Ngân hàng giám sát xây dựng;

d) Thông tin về các khoản lợi nhuận tích lũy của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán và việc sử dụng các khoản này;

đ) Trường hợp việc hợp nhất, sáp nhập kèm theo việc thanh toán tiền cho nhà đầu tư/cổ đông, báo cáo phải bổ sung các thông tin về tỷ lệ tiền thanh toán hoặc mức tiền dự kiến chi trả trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu; đối tượng nhận thanh toán; hình thức và thời hạn thanh toán; nguồn vốn thanh toán;

4. Lộ trình chi tiết của tiến trình hợp nhất, sáp nhập:

a) Thời điểm tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông hoặc thời hạn lấy ý kiến bằng văn bản từ nhà đầu tư/cổ đông về việc hợp nhất, sáp nhập; hình thức cung cấp thông tin cho nhà đầu tư/cổ đông về kết quả biểu quyết;

b) Thời hạn mà các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán tiếp tục thực hiện các lệnh giao dịch chứng chỉ quỹ/cổ phiếu;

c) Thời hạn các quỹ/công ty đầu tư chứng khoán tạm dừng giao dịch chứng chỉ quỹ/cổ phiếu để hoàn tất việc hợp nhất, sáp nhập;

d) Ngày hợp nhất, sáp nhập dự kiến;

## **Phụ lục số 12**

### **Một số nội dung chính trong Hợp đồng hợp nhất, sáp nhập**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản )*

I. Thông tin về các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, bị sáp nhập và quỹ hình thành sau khi hợp nhất, sáp nhập:

1. Tên đầy đủ, tên viết tắt, tên giao dịch tiếng Việt, tiếng Anh của các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

2. Tên đầy đủ, tên viết tắt, tên giao dịch tiếng Việt, tiếng Anh của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát; người đại diện theo pháp luật; địa chỉ trụ sở chính; website của các tổ chức này;

II. Thông tin về việc hợp nhất, sáp nhập:

1. Mục đích, lý do việc hợp nhất, sáp nhập;

2. Các ảnh hưởng do hợp nhất, sáp nhập quỹ dự kiến có thể xảy ra đối với nhà đầu tư/cổ đông của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị sáp nhập và quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản nhận sáp nhập;

3. Phương pháp và nguyên tắc xác định giá trị tài sản ròng để thực hiện chuyển đổi, tỷ lệ chuyển đổi và tiền thanh toán cho nhà đầu tư/cổ đông;

4. Ngày hợp nhất, sáp nhập dự kiến;

5. Thời hạn, thủ tục, điều kiện, quy trình tổ chức thực hiện việc chuyển đổi chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, chuyển giao tài sản từ các quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị sáp nhập cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán hợp nhất, quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản nhận sáp nhập;

6. Trường hợp hợp nhất, hợp đồng hợp nhất bao gồm các điều khoản về việc thành lập quỹ/công ty đầu tư chứng khoán hợp nhất.



**Phụ lục số 13****Mẫu báo cáo tài sản của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trước và sau khi hợp nhất, sáp nhập***(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)***BÁO CÁO TÀI SẢN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN /CÔNG TY ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỚC VÀ SAU KHI HỢP NHẤT, SÁP NHẬP**

1. Tên Công ty quản lý quỹ:
2. Tên Ngân hàng giám sát:
3. Tên các Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị hợp nhất, sáp nhập, chia tách:
4. Ngày lập báo cáo:

**I. Báo cáo tài sản trước và sau hợp nhất, sáp nhập***Đơn vị tính:.... VND*

STT	CHỈ TIÊU	Trước khi hợp nhất, sáp nhập			Sau khi hợp nhất, sáp nhập, chia, tách	Chênh lệch
		Quỹ/ Cty ...	Quỹ /Cty ...	Quỹ/ Cty ...	Quỹ/Cty ...	
		(1)	(2)	(3)	(n)	(n+1) = (n)- (1)-(2)-(3)-...
<b>TÀI SẢN</b>						
I. 1	Tiền và các khoản tương đương tiền					
	Tiền					
	Tiền gửi ngân hàng					
	Các khoản tương đương tiền					
I. 2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)					
I. 3	Cổ tức được nhận					
I. 4	Lãi được nhận					
I. 5	Tiền bán chứng khoán chờ thu (kê chi tiết)					
I. 6	Các khoản phải thu khác					
I. 7	Các tài sản khác					
A	Tổng tài sản					
<b>NỢ</b>						
II. 1	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)					
II. 2	Các khoản phải trả khác					

B	Tổng nợ				
<b>Tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư (A-B)</b>					
C	Tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu				
D	NAV/chứng chỉ quỹ (cổ phiếu)				

## II. Danh sách chủ nợ và nhà đầu tư/cổ đông phản đối

TT	Tên (NĐT/cổ đông, chủ nợ)	Số lượng/giá trị khoản vay	Giá trị thanh toán
1			
2			
3			

**Người đại diện có thẩm quyền**  
**Ngân hàng giám sát**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**(Tổng) Giám đốc**  
**Công ty quản lý quỹ**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**Chủ tịch Ban đại diện Quỹ/HĐQT**  
**Công ty ĐTCK bất động sản**  
**sau hợp nhất, sáp nhập**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**Phụ lục số 14**

**Mẫu thông báo thanh toán lợi tức/cổ tức cho nhà đầu tư/cổ đông**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản )*

**Thông báo thanh toán lợi tức/cổ tức**

1. Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:
2. Tổng số chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành:
3. Công ty quản lý quỹ:
  - Tên công ty:
  - Tên tiếng Anh:
  - Số giấy phép: Ngày cấp: Nơi cấp:
  - Địa chỉ trụ sở chính:
  - Điện thoại: Fax:
4. Ngân hàng giám sát:
  - Tên ngân hàng:
  - Tên tiếng Anh:
  - Địa chỉ trụ sở chính:
  - Số giấy phép hoạt động lưu ký: Ngày cấp: Nơi cấp:
  - Điện thoại: Fax:
5. Lợi nhuận đã thực hiện trong kỳ, lợi nhuận tích lũy, lợi nhuận giữ lại, lợi nhuận phân chia:
6. Thời điểm, phương thức, hình thức thanh toán.
7. Thông tin về nhà đầu tư/cổ đông:
  - Tên nhà đầu tư/cổ đông:
  - Số CMT/hộ chiếu/Số giấy phép thành lập và hoạt động hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/tài liệu tương đương:
  - Quốc tịch:
  - Địa chỉ liên lạc:
8. Thông tin về mức thanh toán lợi tức/cổ tức cho nhà đầu tư/cổ đông:
  - Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của nhà đầu tư cổ đông:
  - Mức chi trả lợi tức/cổ tức .....(bằng tiền)....và/hoặc ....(bằng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phát hành thêm) trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu
  - Tổng mức thanh toán.....(bằng tiền)....và/hoặc (bằng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phát hành thêm) cho nhà đầu tư/cổ đông

**Chủ tịch Ban đại diện Quỹ/Hội đồng  
quản trị Công ty ĐTCK bất động sản**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*



## Phụ lục số 15

### **Nguyên tắc, phương pháp, quy trình định giá**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

#### **I. Trách nhiệm của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát:**

##### **1. Công ty quản lý quỹ:**

Công ty quản lý quỹ phải đảm bảo:

a) Giá trị tài sản được định giá một cách chính xác, phù hợp với các quy định của pháp luật và tại điều lệ quỹ/công ty;

b) Việc định giá phải phản ánh chính xác, kịp thời và đầy đủ trên cơ sở các giao dịch gần nhất đã thực hiện thành công;

c) Các khoản mục tài sản cần định giá, bao gồm: bất động sản, chứng khoán, tiền và các khoản đầu tư khác, phải thường xuyên được đối chiếu với chứng từ gốc. Các chỉ tiêu chưa thống nhất phải được xử lý kịp thời;

d) Giá chứng khoán chưa niêm yết phải được thường xuyên cập nhật, theo nguyên tắc thận trọng, phù hợp với mức độ thanh khoản của thị trường (có tính tới mức giá của các giao dịch gần nhất đã thực hiện thành công với khối lượng giao dịch tương đương);

đ) Cổ tức, quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng, trái tức và các lợi ích vật chất khác thuộc về quyền sở hữu phải được hạch toán vào tài sản của quỹ/công ty (trừ trường hợp phải hạch toán theo nguyên tắc thận trọng);

e) Những khoản chi phí, lãi tiền gửi, trái tức và cổ tức phải được hạch toán lũy kế đến thời điểm định giá theo một tỷ lệ lãi suất phù hợp;

g) Các khoản mục thuế, phí, lệ phí cần được xem xét và điều chỉnh kịp thời theo quy định của pháp luật;

h) Trường hợp mức độ thanh khoản của thị trường bị hạn chế, cần xác lập các mức dao động giá hợp lý, tùy thuộc vào biến động của thị trường khi định giá;

i) Thường xuyên rà soát, kiểm tra quy trình định giá. Kết quả kiểm tra phải được lưu giữ;

k) Việc đối chiếu các chứng từ về tài sản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán với ngân hàng giám sát cần được thực hiện định kỳ tối thiểu mỗi tháng một lần.

##### **2. Ngân hàng giám sát**

a) Ngân hàng giám sát phải thường xuyên kiểm tra, giám sát để đảm bảo rằng công ty quản lý quỹ có nguyên tắc, quy trình, phương pháp xác định và hệ thống giám sát việc xác định giá chứng khoán hoặc giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty được thực hiện theo các quy định của pháp luật và tại điều lệ quỹ/công ty. Việc kiểm tra, giám sát thường xuyên phải được duy trì đối với bên thứ ba được công ty quản lý quỹ ủy quyền thực hiện các hoạt động này;

b) Việc rà soát các nguyên tắc, quy trình, phương pháp xác định giá và hệ thống giám sát việc xác định giá phải được thực hiện ngay sau khi hợp đồng giám sát ký với công ty quản lý quỹ có hiệu lực;

c) Việc rà soát phải được thực hiện thường xuyên hơn khi ngân hàng giám sát biết hoặc có cơ sở cho rằng nguyên tắc, quy trình, phương pháp xác định giá và hệ thống giám sát việc xác định giá của công ty quản lý quỹ không đáp ứng yêu cầu;

d) Ngân hàng giám sát phải đảm bảo rằng mọi vấn đề phát hiện từ những lần kiểm tra, giám sát đều được theo dõi và có biện pháp giải quyết thích hợp.

### 3. Trường hợp tài sản được định giá hoặc đánh giá không chính xác

a) Công ty quản lý quỹ phải thông báo cho ngân hàng giám sát mỗi khi phát hiện các trường hợp định giá không chính xác;

b) Ngân hàng giám sát phải nộp báo cáo tháng, quý, năm gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổng kết về các trường hợp định giá không chính xác trong kỳ.

## II. Nguyên tắc, phương pháp định giá danh mục

### 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, hối phiếu ngân hàng, thương phiếu, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, trái phiếu (có thời gian đáo hạn còn lại dưới ba tháng) và các công cụ thị trường tiền tệ chiết khấu	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước ngày định giá
<b>Trái phiếu</b>		
5.	Trái phiếu niêm yết	- Giá đóng cửa trên hệ thống giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế; - Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.
6.	Trái phiếu không niêm yết	- Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cưỡng phiếu tính tới ngày trước ngày định giá; hoặc + Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc + Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng

		khoán chấp thuận
<b>Cổ phiếu</b>		
7.	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá cuối ngày (giá đóng cửa hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá);</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
8.	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá cuối ngày (giá cơ sở hoặc giá tham chiếu cho ngày giao dịch tiếp theo hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <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/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
9.	Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá cuối ngày của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn hai (02) tuần tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
10.	Cổ phiếu đã đăng ký, lưu ký nhưng chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị trung bình dựa trên báo giá (giá trung bình của các giao dịch trong kỳ) của tối thiểu 03 tổ chức báo giá không phải là người có liên quan tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày định giá.</li> <li>- Trường hợp không có đủ báo giá của tối thiểu 03 tổ chức báo giá, là một trong các mức sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trung bình từ 02 tổ chức báo giá; hoặc</li> <li>+ Giá của kỳ báo cáo gần nhất nhưng không quá ba (03) tháng tính đến ngày định giá;</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/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
11.	Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá; hoặc</li> </ul> </li> </ul>



		+ Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.
12.	Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản	Là một trong các mức giá sau: - 80% giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước ngày định giá; hoặc - Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.
13.	Cổ phần, phần vốn góp khác	Là một trong các mức giá sau: + Giá trị sổ sách; hoặc + Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc + Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.
<b>Chứng khoán phái sinh</b>		
14.	Chứng khoán phái sinh niêm yết	Giá đóng cửa tại ngày giao dịch trước gần nhất trước ngày định giá
15.	Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên	Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận.
<b>Bất động sản và các tài sản khác</b>		
16.	Bất động sản	Giá được định giá bởi tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất
17.	Các tài sản khác	Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán 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 của phụ lục, ngày được hiểu là ngày theo lịch.

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

1. Giá trị cam kết (global exposure) là giá trị quy đổi ra tiền mà quỹ/công ty đầu tư chứng khoán 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.

2. 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 chứng khoán	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/hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận

3. Tại mọi thời điểm, tổng giá trị cam kết trong các hợp đồng chứng khoán phái sinh và dư nợ vay, các khoản phải trả của công ty đầu tư chứng khoán không được vượt quá giá trị tài sản ròng của công ty đầu tư chứng khoán.

### C. Nguyên tắc, phương pháp định giá bất động sản

#### 1. Nguyên tắc

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

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

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

- Việc chuyển nhượng chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập không có tính hệ thống, không mang tính đại diện cao;

- Giá chuyển nhượng biến động thất thường, không phản ánh cung cầu trong điều kiện bình thường;

#### 2. Quy trình

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

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

1) Thiết lập mục đích, nhiệm vụ của việc định giá;

<sup>1</sup>Nếu công ty đầu tư chứng khoán 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, ngân hàng giám sát xác định sau khi đã được hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán chấp thuận

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

2) Nhận biết về BĐS cần định giá: đặc điểm cơ bản về các yếu tố pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của BĐS;

3) Chọn cơ sở giá trị của định giá và phương pháp định giá BĐS;

4) Xác định yêu cầu của công ty quản lý quỹ - người sử dụng kết quả định giá;

5) Xác định giả thiết, điều kiện ảnh hưởng khi định giá BĐS: giả thiết, điều kiện bị hạn chế đối với những yêu cầu và mục đích định giá của công ty quản lý quỹ, yếu tố ảnh hưởng đến giá trị BĐS; hạn chế về tính pháp lý, công năng của BĐS, nguồn dữ liệu, sử dụng kết quả; quyền và nghĩa vụ của chuyên viên định giá theo hợp đồng định giá.

6) Xác định nguồn dữ liệu cần thiết cho thẩm định giá;

7) Xác định cơ sở giá trị của BĐS:

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

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

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

- Vị trí thực tế của BĐS so sánh với vị trí trên bản đồ địa chính, các mô tả pháp lý liên quan đến BĐS.

- Chi tiết bên ngoài và bên trong BĐS, bao gồm: diện tích đất và công trình kiến trúc; khung cảnh xung quanh, cơ sở hạ tầng (cấp và thoát nước, viễn thông, điện, đường), loại kiến trúc, mục đích sử dụng hiện tại, tuổi đời, tình trạng duy tu, sửa chữa...

- Đối với công trình xây dựng dở dang, phải kết hợp giữa khảo sát thực địa với báo cáo của chủ đầu tư, nhà thầu đang xây dựng công trình.

2) Thu thập thông tin

- Các số liệu về kinh tế xã hội, môi trường, những yếu tố tác động đến giá trị, những đặc trưng của thị trường BĐS để nhận biết sự khác nhau giữa khu vực BĐS cần định giá và khu vực lân cận.

- Các thông tin về những yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của BĐS (địa chất, bản đồ địa chính, quy hoạch, biên giới hành chính, cơ sở hạ tầng...).

- Thông tin thu thập từ các nguồn: khảo sát thực địa; những giao dịch mua bán BĐS (giá chào, giá trả, giá thực mua bán, điều kiện mua bán, khối lượng giao dịch...) thông qua các công ty kinh doanh BĐS, công ty xây dựng, nhà thầu, ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng; thông tin trên báo chí (báo viết, nói, hình) của địa phương, trung ương và của các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS; thông tin trên các văn bản thể hiện tính pháp lý về quyền năng của chủ BĐS, về các đặc tính kinh tế, kỹ thuật của BĐS, về quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của vùng có liên quan đến BĐS. Chuyên 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.

1) Phân tích những thông tin từ khảo sát hiện trường BĐS;

2) Phân tích những đặc trưng của thị trường BĐS cần định giá.

a. *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.

*b. 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.

3) Phân tích về việc sử dụng tốt nhất và tối ưu BĐS.

- Xem xét khả năng sử dụng tốt nhất một BĐS trong bối cảnh tự nhiên, hoàn cảnh pháp luật... và mang lại giá trị cao nhất cho BĐS.

- Định giá viên cần đánh giá cụ thể việc sử dụng BĐS trên các khía cạnh:

+ Sự hợp lý, tính khả thi trong sử dụng BĐS, xem xét đến mối tương quan giữa việc sử dụng hiện tại và sử dụng trong tương lai.

+ Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng BĐS: xác định và mô tả đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính hữu dụng của BĐS.

+ Sự hợp pháp của BĐS trong việc sử dụng, những hạn chế riêng theo hợp đồng, theo quy định của pháp luật.

+ Tính khả thi về mặt tài chính: Phân tích việc sử dụng tiềm năng của BĐS trong việc tạo ra thu nhập, xem xét tới các yếu tố giá trị thị trường, mục đích sử dụng trong tương lai, chi phí phá bỏ và giá trị còn lại của BĐS, lãi suất, rủi ro, giá trị vốn hoá của BĐS.

+ Hiệu quả tối đa trong sử dụng BĐS: xem xét đến năng suất tối đa, chi phí bảo dưỡng, các chi phí phát sinh cho phép BĐS được sử dụng đến mức cao nhất và tốt nhất.

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

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

1) 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 trồng.

2) 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.

3) 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.

4) Phương pháp thặng dư: thường vận dụng để định giá của bất động sản phát triển.

5) 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.

Chuyên 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.

Chuyên 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 chuyên viên định giá về những vấn đề định giá liên quan.
- Những ý kiến trưng cầu về các khía cạnh kỹ thuật, pháp lý liên quan đến tài sản cần định giá (nếu có).
- Báo cáo kết quả định giá tài sản và phụ lục kèm theo báo cáo.
- Chứng thư định giá.
- Biên bản thanh lý hợp đồng định giá giữa doanh nghiệp, tổ chức định giá và công ty quản lý quỹ

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

### **3. Phương pháp**

#### **3.1 Phương pháp so sánh trực tiếp:**

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

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

- Bất động sản sử dụng để so sánh (bất động sản tham chiếu) phải tương đồng, và phù hợp về vị trí, hiện trạng sử dụng, kết cấu hạ tầng, môi trường, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng....
- Bất động sản tham chiếu phải đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường (là kết quả các giao dịch trực tiếp, đấu giá, giao dịch trên sàn giao dịch bất

động sản...) trong khoảng thời gian gần nhất, tối đa không quá thời hạn một năm tính tới thời điểm định giá;

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

b) Tổng hợp, phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau, khác nhau giữa các bất động sản tham chiếu và bất động sản định giá.

c) Xác định giá trị của bất động sản định giá (giá trị ước tính) có xét tới các yếu tố khác biệt với bất động sản tham chiếu theo công thức:

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

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

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

### 3.2. Phương pháp thu nhập:

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

#### Phương pháp đầu tư

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



khối lượng về chi phí theo khoản mục và giá trị dịch vụ cung ứng trong các năm theo giá thị trường;

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

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

#### Phương pháp chiết khấu dòng tiền

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

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

### 3.3. 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 tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập 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 hạ tầng, đặc điểm pháp lý, mục đích sử dụng, giá...). Thông tin về các bất động sản tham chiếu phải trong vòng một năm, tính tới thời điểm định giá;

b) Xác định giá trị hiện tại của các tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất theo công thức:

Giá trị hiện tại = Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá – Giá trị hao mòn

Trong đó:

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

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

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

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

Giá trị thửa đất = Giá tham chiếu – Giá trị hiện tại của tài sản trên đất

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

### 3.4. Phương pháp thặng dư:

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

a) Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của khu đất dựa vào đặc điểm, quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Xác định kế hoạch, quy hoạch đã được phê duyệt cùng với chi tiết của dự án phát triển (nếu có). Khi sử dụng phương pháp này phải thận trọng để đảm bảo tính hợp lý khi ước lượng tổng giá trị phát triển, thời hạn của dự án, tiến độ dự án.

b) Ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản, bao gồm tổng giá trị nhà cửa, căn hộ,... dự kiến sẽ bán khi hoàn thành dự án.

Việc ước tính tổng giá trị phát triển thực hiện trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường đối với nhà cửa, căn hộ, công trình kiến trúc... tại những dự án đã hoàn thành có nhiều đặc điểm tương tự với dự án bất động sản dự kiến đầu tư;

c) Ước tính tổng chi phí phát triển, bao gồm tất cả các khoản chi phí mà nhà đầu tư bỏ ra để xây dựng kết cấu hạ tầng (đường xá, hệ thống cấp, thoát nước, điện...); tạo cảnh quan môi trường; xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý chung; lợi nhuận và rủi ro của nhà đầu tư.

Việc ước tính tổng chi phí phát triển phải được xác định trên số lượng và giá trị các hợp đồng thầu xây dựng đã ký, cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư, những định mức theo quy định của pháp luật hoặc theo thông lệ quốc tế.

Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, thì phải chiết khấu các khoản doanh thu và chi phí về thời điểm hiện tại theo tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay của ngân hàng để thực hiện dự án.

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

**Phụ lục số 16**

**Mẫu báo cáo về hoạt động định giá**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

.....,ngày... tháng... năm ...

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐỊNH GIÁ NĂM**

Kính gửi: Ban đại diện quỹ.....  
Công ty quản lý quỹ.....

**I. Tổ chức định giá**

- Tổ chức định giá: .....
- Giấy phép thành lập và hoạt động số .... do.... cấp ngày.....
- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:
- (Các) chuyên viên định giá:
- Chứng chỉ thẩm định giá số:..... do.....cấp ngày.....
- Chi tiết về các bất động sản định giá trong năm (*liệt kê từng hạng mục*):
  - + Loại tài sản:
  - + Địa chỉ:
  - + Số Lô:
  - + Quận:
  - + Thành phố:
  - + Giá trị thị trường:
  - + Ngày định giá:

**II. Những thông tin yêu cầu**

STT	Thông tin	Ghi chú
1	Khách hàng và yêu cầu 1) Công ty quản lý quỹ (thông tin chi tiết về yêu cầu) 2) Ban đại diện (thông tin chi tiết về yêu cầu) 3) Đại hội nhà đầu tư (thông tin chi tiết về yêu cầu)	
2	Mục đích định giá i. Báo cáo hoạt động định giá được thực hiện theo quy định khoản 6 Điều 16 Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản	



	ii. Loại hồ sơ đề nghị	
3	Giá trị cần được định giá	
4	Ngày thực hiện thẩm tra và tên của những người có liên quan	
5	Chi tiết quyền sở hữu i. Thực hiện xác minh quyền sở hữu ii. Những chi tiết cơ bản về quyền sở hữu iii. Nếu giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sở hữu cần định giá có liên quan đến giấy phép/giấy chứng nhận/hoạt động cho thuê/góp vốn liên doanh thì phải cung cấp thêm những thông tin sau: - Tài liệu xác minh về quyền sở hữu hợp pháp - Những thông tin chi tiết của các tài liệu trên.	
6	Cung cấp những thông tin chi tiết sau: i. Vị trí và khu vực lân cận ii. Các công trình kiến trúc trên đất iii. Ý kiến về chấp thuận công trình xây dựng iv. Báo cáo phải nêu rõ tất cả các tranh chấp, kiện tụng, các vi phạm quy định pháp luật liên quan đến bất động sản cần định giá v. Giấy phép xây dựng và/hoặc chi tiết dự án dự kiến	
7	Thông tin cụ thể đối với từng loại bất động sản i. Các công trình công nghiệp ii. Bất động sản tạo thu nhập từ hoạt động cho thuê iii. BĐS có thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ/giải trí iv. Đất nông nghiệp/trồng trọt v. Dự án đầu tư và phát triển BĐS vi. Đất nhượng đồn điền/công nghiệp khai thác	
8	Cơ sở định giá và các giả thiết (nếu có)	
9	Phương pháp và phương thức định giá i. Hai phương pháp định giá được sử dụng ii. Chi tiết việc thực hiện định giá và các chú giải iii. Thống nhất về giá trị cuối cùng	
10	Tổng quan về ngành/điều kiện thị trường của bất động sản định giá	
11	Báo cáo thẩm định giá được ký bởi chuyên viên định giá hoặc nhóm các chuyên viên	

	định giá cùng với số chứng chỉ, đăng ký và ngày ký.	
12	Tất cả các công văn/chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ cho việc định giá	
13	Bản sao công chứng của giấy chứng nhận quyền sở hữu/giấy phép/giấy chứng nhận/hợp đồng thuê	
14	Bản sao các tài liệu có liên quan và bản gốc báo cáo đánh giá của chuyên gia	
15	Hồ sơ dự án thiết kế thi công đã được chấp thuận/biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng (nếu có)	
16	Tất cả các bản sao phải được công chứng/chứng thực	
17	Bản vẽ xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và bản đồ quy hoạch khu vực	
18	Các bức ảnh góc của bất động sản cần định giá và bất động sản tham chiếu	
19	Xác nhận của tổ chức định giá	
20	Xác nhận của chuyên viên định giá	

**Giám đốc**  
(ký tên, đóng dấu)

## Phụ lục số 17

### Nội dung báo cáo kết quả định giá

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

Nội dung chi tiết của báo cáo kết quả định giá có thể thay đổi theo mục đích, yêu cầu tiến hành định giá, tuy nhiên một báo cáo định giá phải gồm các nội dung cơ bản sau:

#### I. Thông tin cơ bản

1. Thông tin về công ty quản lý quỹ;
2. Thông tin về quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (tên đầy đủ, tên viết tắt, địa chỉ, số giấy phép thành lập và hoạt động...)
3. Thông tin về tổ chức định giá (tên đầy đủ, tên viết tắt, địa chỉ, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, số điện thoại, số fax...); Họ và tên của người đại diện theo pháp luật, Tổng Giám đốc (Giám đốc) tổ chức định giá, người đứng đầu tổ chức định giá hoặc phụ trách chi nhánh; Họ và tên chuyên viên định giá lập báo cáo định giá;
4. Yêu cầu định giá của Công ty quản lý quỹ, bao gồm cả những điều kiện đặc biệt và/hoặc các giả thiết.
5. Mục đích định giá.

#### II. Thông tin về tài sản cần định giá

1. Tên, loại tài sản  
Đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc khác/Máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ...
2. Thông tin nhận diện tài sản:  
- Đối với bất động sản: vị trí, địa chỉ, số hiệu, số lô, số Giấy chứng nhận quyền sở hữu/quyền sử dụng);
3. Ngày định giá (là ngày lập báo cáo, hoặc thời điểm khác nhưng không quá sáu tháng trước ngày lập báo cáo định giá);
4. Đánh giá về quyền sở hữu:  
Xác minh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp đối với bất động sản. Trong trường hợp góp vốn vào dự án phát triển BĐS, chuyên viên định giá phải xác minh tỉ lệ vốn góp, thỏa thuận về phân chia lợi nhuận của các bên có liên quan cũng như là những điều khoản chính và nghĩa vụ của các bên tham gia.
5. Chi tiết về Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng bất động sản:  
Ghi rõ thời gian, địa điểm thực hiện điều tra về giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Trường hợp không tiếp cận được các tài liệu này do các bên liên quan không còn lưu trữ hoặc do bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, hoặc tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có đủ tài liệu, hồ sơ xác minh nguồn gốc tài sản, thì báo cáo phải công khai những chi tiết đó. Ngoài ra, báo cáo phải nêu rõ bất cứ các vấn đề nào về pháp lý liên quan đến quyền sở hữu có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến giá trị của tài sản.
6. Mô tả về tài sản cần thẩm định giá, bao gồm:  
Đối với bất động sản  
a) Loại bất động sản; vị trí, hiện trạng sử dụng bất động sản:



- Vị trí địa lý và hành chính của BĐS.
- Đối với đất ở: số thửa đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại đường phố, nhóm đất
- Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp: số thửa đất, số địa chính, diện tích đất, phân loại nhóm đất, điều kiện thời tiết, đặc điểm địa hình, hệ thống giao thông, hệ thống tưới và tiêu nước.
- Đối với công trình kiến trúc trên đất (nhà cửa, đường xá, cầu cống): loại nhà, cấp nhà, hạng nhà, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng (m<sup>2</sup>), chất lượng nhà (% còn lại, tuổi đời), mục đích sử dụng, cấu trúc nhà, số phòng, diện tích sử dụng từng phòng, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước; loại, hạng đường xá, cầu cống...
- Vị trí của BĐS trong mối tương quan với những trung tâm khu vực gần nhất, điều kiện tự nhiên và môi trường xung quanh, hình dạng của thửa đất, khoảng cách từ đó đến những địa điểm giao thông công cộng, cửa hàng, trường học, công viên, bệnh viện, những trục đường chính.
- Quy mô, diện tích của bất động sản, kích thước các cạnh, địa hình, diện tích đất và/hoặc diện tích có thể xây dựng/cho thuê, tài sản trên đất; đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản;
- Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chi tiết dự án; tác động của quy hoạch, phân vùng đến giá trị của đất đai, nhà cửa và công trình kiến trúc trên đất;
- Mục đích sử dụng trong quy hoạch (nếu có); Mục đích sử dụng hiện tại của BĐS có theo đúng mục đích được phép sử dụng theo quy hoạch phân vùng và mang lại giá trị tối ưu cho BĐS hay không. Mục đích sử dụng tài sản tốt nhất và tối ưu, mang lại giá trị cao nhất. Trường hợp mục đích sử dụng tốt nhất và tối ưu khác với mục đích sử dụng hiện tại của tài sản thì trình bày về tiềm năng của nó, những điều kiện pháp lý, tự nhiên cho phép hoặc không cho phép ảnh hưởng đến giá trị sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản.

b) Điều kiện về kết cấu hạ tầng:

- Mô tả mục đích, kết cấu chi tiết của tài sản trên đất, công trình xây dựng, tiện nghi và dịch vụ;
- Thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản.

c) Các đặc điểm về pháp lý:

- Tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm hồ sơ về nhà, công trình xây dựng bao gồm các loại giấy tờ về việc tạo lập, về quyền sở hữu, quá trình thay đổi và tình trạng pháp lý của nhà, công trình xây dựng; hợp đồng mua bán; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản;
- + Bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; những nội dung Giấy chứng nhận (bao gồm số lô đất, tên địa phương và tên nước, ngày cấp và số đăng ký của Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản)
- + Bất động sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: nguồn gốc tài sản (nhà, đất), tổ chức, cá nhân giao tài sản, ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản, các giấy tờ kèm theo.

- Mức độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản; quyền và lợi ích liên quan về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền hưởng lợi ích, tình trạng đang cho thuê...(nếu có); các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan; Những lợi ích kinh tế thu được từ bất động sản (trường hợp bất động sản đang cho thuê: giá thuê, thời hạn thuê, hợp đồng thuê, thu nhập hàng tháng từ người thuê bất động sản, công suất phòng)

- Những tài liệu khác thể hiện tính pháp lý của Bất động sản.

d) 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);

đ) Các thông tin khác:

Báo cáo phải nêu rõ tất cả các tranh chấp, kiện tụng, các vi phạm quy định pháp luật liên quan đến tài sản cần định giá; các hoạt động sửa chữa, bảo trì, nâng cấp gần đây, kèm theo hồ sơ hoàn công, hồ sơ nghiệm thu về các hoạt động nêu trên; lịch sử và tình trạng khai thác, sử dụng. Tính ổn định của công trình, đặc biệt đối với các công trình xây dựng nơi có địa chất yếu, đã từng được khai thác khoáng sản, gần đầm lầy, trên sườn đồi...Chuyên viên định giá phải tham khảo và bổ sung thông tin từ các báo cáo kỹ thuật khảo sát địa chất, hoặc báo cáo đánh giá tác động môi trường...Ngoài ra:

Đối với bất động sản tạo thu nhập ổn định từ hoạt động cho thuê ví dụ như tổ hợp thương mại, tòa nhà văn phòng ... thì phải nêu chi tiết tỷ suất sử dụng, công suất phòng, danh sách khách hàng thuê, loại thu nhập và chi phí quản lý và duy trì hoạt động (kèm theo bản sao hợp đồng cho thuê bất động sản)

Đối với các bất động sản phục vụ nhu cầu giải trí, nghỉ dưỡng như khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên... thì phải nêu chi tiết loại hình dịch vụ cung cấp và giá cả, xếp hạng, tỷ suất sử dụng, loại thu nhập, chi phí quản lý và duy trì hoạt động;

Đối với các dự án đầu tư và phát triển bất động sản, phải nêu rõ các chi tiết liên quan đến tình trạng mua bán/cho thuê trước, tiến độ xây dựng, tóm lược về giá trị bán và các hợp đồng liên quan đã được ký kết;

Đối với đất nông nghiệp, thì phải nêu rõ loại cây trồng, độ tuổi của cây, lợi tức, chi phí sản xuất... Đối với các dự án chuyên nhượng khai thác gỗ, những chi tiết liên quan đến cơ sở hạ tầng, bảng kê chi tiết các khu vực của rừng, quy định bảo vệ rừng, lượng gỗ dự trữ các loại có thể mua bán, khối lượng dự kiến có thể khai thác, lợi tức, chi phí quản lý và duy trì hoạt động, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước; và những thông tin khác ví dụ khoảng cách đến nơi tiêu thụ, sản xuất, bến cảng ....

Đối với các công trình công nghiệp thì phải nêu chi tiết thiết kế nhà xưởng, loại hình hoạt động sản xuất.

Đối với bất động sản trong lĩnh vực khai khoáng, phải nêu chi tiết về loại sản phẩm, khối lượng dự trữ, phương pháp khai thác, chế biến, chiết xuất, tỷ lệ khai thác, chiết xuất từ sản phẩm thô trong quá khứ và hiện tại, liệt kê danh sách các trang thiết bị, máy móc sử dụng trong quá trình khai thác cùng năng suất của chúng.

## 7. Ý kiến chuyên gia

Trường hợp thẩm định giá một số tài sản đặc biệt cần phải có ý kiến chuyên gia trong các lĩnh vực khác, thì tổ chức định giá được thuê ngoài dịch vụ của các cá nhân,



tổ chức có trình độ, chuyên môn và nghiệp vụ phù hợp. Báo cáo định giá phải đính kèm ý kiến của chuyên gia về các lĩnh vực liên quan.

#### 8. Thông tin về khu vực lân cận, quy hoạch vùng

a) Mô tả về sự phát triển của khu vực lân cận, hạ tầng giao thông, tiện nghi và các tiện ích cung cấp.

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng, quy hoạch xây dựng (dự kiến và hiện tại), các vấn đề liên quan có thể tác động đến giá trị bất động sản. Tài liệu kèm theo là các bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

#### 9. Thông tin về hoạt động chuyển nhượng liên quan tới tài sản cần định giá

Thông kê chi tiết về các giao dịch tài sản bảo đảm, các giao dịch đã đăng ký phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đến tài sản cần định giá trong vòng hai năm gần nhất (hoặc lâu hơn nếu bên định giá thấy cần thiết), bao gồm: ngày giao dịch; giá trị giao dịch theo hợp đồng; tổng chi phí bỏ ra sau khi hoàn tất giao dịch; thông tin về các bên tham gia giao dịch và mối quan hệ giữa các bên tham gia (nếu có); Những điều khoản và điều kiện trọng yếu trong thỏa thuận mua bán (nếu có); mục đích sử dụng tại thời điểm giao dịch.

#### 10. Kết quả khảo sát thực địa

- Mục đích, thời gian, người tiến hành khảo sát thực địa; kết quả thu được từ khảo sát thực địa. Sự chênh lệch (nếu có) giữa kết quả khảo sát thực địa với hồ sơ địa chính. Nêu rõ lý do sự chênh lệch đó.

- Trường hợp trung cầu ý kiến tư vấn của các chuyên gia về công suất thiết kế, tính năng tác dụng của máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ thì báo cáo kết quả định giá phải nêu rõ mục đích, thời gian tiến hành và kết luận của chuyên gia tư vấn.

### III. Nội dung định giá

#### 1. Cơ sở thẩm định giá, giả thiết, điều kiện.

- Những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành.

- Giả thiết và điều kiện xác định giá. Tính hợp lý của việc đưa ra những giả thiết và điều kiện, hạn chế liên quan đến đặc điểm thị trường, các nhân tố tác động đến giá trị thị trường của tài sản. Nếu không đưa ra những hạn chế như vậy thì kết quả sẽ ra sao, ảnh hưởng đến kết quả định giá như thế nào.

#### 2. Phương pháp định giá

Mô tả về các phương pháp định giá được sử dụng (tối thiểu là hai phương pháp định giá). Trường hợp chỉ sử dụng một phương pháp định giá thì phải giải thích rõ lý do.

- |                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| - Phương pháp so sánh trực tiếp: | Kết quả: |
| - Phương pháp chi phí:           | Kết quả: |
| - Phương pháp thu nhập:          | Kết quả: |
| - Phương pháp khác:              | Kết quả: |

- Những so sánh, phân tích và điều chỉnh, điều kiện giả thiết, bảng tính toán các mức giá thu được từ các phương pháp nêu trên để đi đến mức giá cuối cùng thể hiện giá trị thị trường của tài sản. Trường hợp chỉ áp dụng được 01 hoặc 02 trong các phương pháp định giá nêu trên thì nêu rõ lý do vì sao có sự hạn chế đó.

- Mức độ phù hợp/chênh lệch giữa giá trị theo kết quả định giá với giá tài sản do Nhà nước đã công bố tại khu vực (nếu có).



### 3. Ý kiến thẩm định giá, thuyết minh mức giá xác định

Mức giá xác định phải được ghi cả bằng chữ và bằng số. Trường hợp định giá tài sản BĐS ở nước ngoài thì phải quy đổi theo tiền VNĐ, ghi rõ tỷ giá tại ngày định giá và nguồn lấy tỷ giá đó.

Thống kê, cung cấp đầy đủ dữ liệu thị trường; phân tích và đối chiếu các kết quả định giá và giá thực tế để thuyết minh cho mức giá đã xác định; các thông tin có tác động đến việc định giá.

Đánh giá về thị trường bất động sản, các yếu tố quyết định tới cung và cầu và các nhân tố khác tác động tới giá trị của tài sản (thông tin trích dẫn, sử dụng phải chính thống, được công bố công khai, tổ chức tổng hợp thông tin phải có uy tín, chuyên môn trong hoạt động bất động sản); Phân tích về vị trí, những nhân tố tác động, xu hướng vận động của thị trường tài sản trong khu vực, hành vi của những người mua, bán trên thị trường này, những ưu thế hoặc bất lợi của tài sản cần định giá trên thị trường.

#### 4. Hạn chế trong công tác định giá:

- Phát sinh những vấn đề gây khó khăn cho hoạt động định giá như tình trạng không rõ ràng về tư cách pháp lý của tài sản; hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu thập đối với tài sản; phân loại, hạng tài sản; lượng hoá những nhân tố tác động đến giá tài sản...(chuyên viên định giá cần cung cấp chi tiết về các vấn đề phức tạp phát sinh, cách thức xử lý trong quá trình định giá, mức độ tác động của những hạn chế nêu trên đến mức giá của tài sản cần định giá);

- Những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) của chuyên viên định giá liên quan đến tài sản cần định giá, có thể làm nảy sinh những xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

### IV. Chứng nhận và xác thực

Họ và tên, chữ ký, số thẻ thẩm định viên về giá của chuyên viên định giá.

### V. Phụ lục

Các tài liệu đính kèm phải là bản gốc. Trường hợp đính kèm bản sao thì phải được công chứng chứng thực. Tài liệu đính kèm bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đối với nhà, công trình xây dựng đã có sẵn;

- Giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ dự án và thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt đối với nhà, công trình đang xây dựng; Thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn công và biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với nhà, công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ xây dựng nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, có thể kèm theo một trong các loại giấy chứng nhận nguồn gốc bất động sản bao gồm: Quyết định giao, cấp đất ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố hoặc UBND quận, huyện; Quyết định phân nhà, phân đất của thủ trưởng cơ quan đơn vị; Hợp đồng mua nhà của các đơn vị có tư cách pháp nhân được UBND tỉnh, thành phố giao đất làm nhà bán; Các giấy tờ về đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp.

Trường hợp chủ sở hữu có các giấy tờ kể trên nhưng không đúng tên chủ đang sử dụng thì phải có các giấy tờ kèm theo như: giấy tờ mua bán nhà, giấy tờ thừa kế, chia, tặng... nhà ở, đất ở.

- Hộ khẩu thường trú của chủ bất động sản (bản sao) (đối với tài sản cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao) (đối với tài sản doanh nghiệp); các hợp đồng mua, bán và cho thuê bất động sản (bản sao);

- Bản đồ xác định vị trí, ảnh chụp toàn cảnh, ảnh chụp chi tiết của bất động sản cần định giá tại thời điểm định giá và của các bất động sản tham chiếu; bản vẽ tổng thể mặt bằng, mặt bằng các tầng; kích thước và diện tích của lô đất và công trình xây dựng trên đất, cùng với hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế và hồ sơ hoàn công nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

- Giấy phép xây dựng nhà, bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ vị trí bất động sản và các bản vẽ khác (bản sao); Chi tiết về quy hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng quy hoạch đô thị (bản sao); Bản đồ quy hoạch tổng thể khu vực (trích lục); Bản đồ quy hoạch chi tiết khu vực (trích lục);

- Những tài liệu khác trực tiếp hỗ trợ cho báo cáo kết quả định giá.

**Phụ lục số 18**

**Mẫu Chứng thư thẩm định giá/định giá**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

Số...../ĐG-CT

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

....., ngày.....tháng.... năm.....

**CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ**

Kính gửi:.....

Theo đề nghị của Quý Công ty (*tên công ty quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản*) ... tại văn bản số..... ngày..... về việc định giá....

**1. Mục đích định giá:**

Xác định giá tài sản phục vụ mục đích...

**2. Thời điểm định giá:**

Tại thời điểm định giá (ngày...tháng...năm)

**3. Cơ sở định giá:** (nêu rõ những căn cứ chủ yếu để định giá)

- Căn cứ hồ sơ, giấy tờ pháp lý do Quý Công ty (*tên công ty quản lý quỹ/ quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản*) .... cung cấp (kèm theo công văn đề nghị số...).

- Chủ sở hữu/Người thụ hưởng: Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản / Số giấy phép thành lập và hoạt động

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: .... Ngày.....tháng.....năm... của UBND tỉnh ..... cấp cho...

- Giấy phép xây dựng số... ngày....(nếu có).

- Bản vẽ hoàn công... (nếu có).

- Hồ sơ quyết toán công trình... (nếu có)

- Những căn cứ pháp lý khác.

**4. Thực trạng bất động sản:**

**4.1. Đất, nhà (công trình xây dựng)**

- Vị trí: Mô tả ngắn gọn về đất và/hoặc công trình xây dựng; vị trí địa giới hành chính, vị trí địa lý, hướng...

- Diện tích đất và/hoặc diện tích xây dựng: tổng diện tích, diện tích từng phần, kích thước các chiều...

- Tình trạng pháp lý.

- Mô tả chung: loại công trình xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng;

- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...)

- Thực trạng: mô tả chi tiết từng bộ phận cấu thành công trình: loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.



- Mục đích sử dụng: Mô tả ngắn gọn về mục đích sử dụng hiện tại; chi tiết quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng;

- Thông tin cụ thể đối với từng loại tài sản:

+ BĐS có thu nhập ổn định từ hoạt động cho thuê: Tỷ suất sử dụng/tiếp nhận, thu nhập tiền cho thuê, chi phí quản lý và duy trì hoạt động và các tài liệu liên quan đến việc cho thuê.

+ BĐS có thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ/giải trí: Tỷ suất sử dụng, thu nhập, chi phí quản lý và duy trì hoạt động và những chi tiết có liên quan đến hợp đồng quản lý bất động sản.

+ Dự án đầu tư và phát triển bất động sản: Chi tiết về giá bán, các bước hoàn thiện, hiệu quả chào bán và ngày hoàn thành dự kiến.

+ Đất đai nông nghiệp/trồng trọt: Loại cây trồng, lợi tức (theo số năm) và chi phí sản xuất.

+ Đất nhượng đôn điền/công nghiệp khai thác: Loại sản phẩm, sản lượng dự trữ, những hạn chế, ghi chép về năng suất/cổ tức, chi phí sản xuất và những chi tiết liên quan đến giấy đăng ký/giấy phép.

#### 4.2 Tài sản:

- Mô tả ngắn gọn các thông số kỹ thuật và thực trạng của tài sản, loại hình, năng suất, số năm, tuổi thọ kinh tế, tình trạng sử dụng và những công cụ, phụ kiện đặc biệt.

- Tính pháp lý của tài sản.

#### 5. Phương pháp định giá:

- Giá trị thị trường của tài sản;

- Ngày định giá:

- Phương pháp định giá

+ Phương pháp so sánh/chi phí: Thông tin cơ bản về tài sản tham chiếu, như loại tài sản, vị trí, ngày giao dịch, diện tích đất và/hoặc diện tích xây dựng, quyền sở hữu, quy hoạch,...; Phân tích về tài sản tham chiếu: giá trị, mức điều chỉnh; Thuyết minh về mức điều chỉnh đó (chi tiết được trình bày theo bảng).

+ Phương pháp đầu tư/lợi nhuận: Tóm tắt về các thông số sử dụng; Phân tích tổng thu nhập bình quân và chi phí bình quân; tỷ lệ chiết khấu;

+ Phương pháp thặng dư: Tóm tắt về các thông số sử dụng; Phân tích Tổng giá trị dự án phát triển và tổng chi phí dự án phát triển sử dụng; Tỷ suất tiếp nhận và các thời kì phát triển; và tỷ lệ chiết khấu

+ Phương pháp chiết khấu dòng tiền: Tóm tắt các thông số sử dụng; Phân tích tỷ lệ thu nhập và chi phí; Dự đoán dòng thu nhập; Thời kì chiết khấu; và tỷ lệ chiết khấu.

+ Các phương pháp khác: Tóm tắt về các thông số sử dụng; và phân tích về mỗi thông số cần xem xét.

- Phân tích, thuyết minh, để xác định Giá trị cuối cùng từ các giá trị thu thập được theo các phương pháp khác nhau.

- Thông tin sử dụng để định giá bao gồm: ....(nêu chi tiết các ý kiến chuyên gia, báo cáo và các tài liệu khác). Trường hợp là tài sản ở nước ngoài, giá trị thị trường phải quy đổi sang tiền đồng VNĐ theo tỷ giá ngoại tệ tại ngày định giá.

#### 6. Kết quả định giá:



Trên cơ sở các tài liệu do Quý Công ty (*tên công ty quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán*)... cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá... được áp dụng trong tính toán, tổ chức định giá (ghi rõ tên doanh nghiệp) thông báo kết quả định giá tài sản... tại thời điểm,... như sau:

Giá đất:

Giá công trình xây dựng:

Tổng giá trị đất và công trình xây dựng:

Làm tròn

(viết bằng chữ:..... đồng)

Doanh nghiệp, tổ chức định giá trả lời đề Quý Công ty (*tên công ty quản lý quỹ/quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản*) có cơ sở... theo quy định của pháp luật hiện hành

**Chuyên viên định giá**

(*ký tên*)

**Giám đốc**

(*ký tên, đóng dấu*)

**Phụ lục số 19**

**Mẫu thông báo/Đề nghị việc gia hạn/giải thể  
Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

**THÔNG BÁO/ĐỀ NGHỊ VIỆC GIA HẠN/GIẢI THỂ  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

**1. Công ty quản lý quỹ**

- Tên công ty quản lý quỹ (tên đầy đủ và chính thức của công ty ghi bằng chữ in hoa):

- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ... tháng ... năm ...

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: .... Fax:....

**2. Ngân hàng giám sát** (tên đầy đủ và chính thức của ngân hàng ghi bằng chữ in hoa):

- Tên ngân hàng (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):

- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ..... do NHNN cấp ngày.....

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: .... Fax:....

Đề nghị Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty quản lý quỹ/Ngân hàng giám sát được gia hạn/giải thể Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo quy định:

(i) Trường hợp gia hạn thời gian hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

- Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):.....

- Giấy đăng ký thành lập Quỹ/Giấy thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán số..... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....:

- Vốn điều lệ:

- Thời hạn hoạt động trước khi gia hạn:

- Gia hạn thời gian hoạt động đến: ...../...../.....

- Lý do gia hạn:



(ii) Trường hợp giải thể Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

- Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh):.....

- Giấy đăng ký thành lập Quỹ/Giấy thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán số.... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....:

- Vốn điều lệ:

- Thời hạn hoạt động:

- Lý do giải thể:

- Ngày dự kiến hủy niêm yết:

- Hình thức thanh lý và phân phối tài sản:

- Thời hạn thanh lý tài sản quỹ/công ty đầu tư chứng khoán:

Thời hạn thanh lý tài sản không được vượt quá ..... tháng, kể từ ngày đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định giải thể.

**Hồ sơ kèm theo**  
(Liệt kê đầy đủ)

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Người đại diện có thẩm quyền Ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Chủ tịch Ban đại diện Quỹ/  
HĐQT Công ty ĐTCK bất động sản**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 20**

**Báo cáo kết quả giải thể, thanh lý tài sản**  
**Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ GIẢI THỂ, THANH LÝ TÀI SẢN**  
**QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Thực hiện phương án giải thể quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản đã được đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông thông qua ngày .../.../....., công ty quản lý quỹ/ngân hàng giám sát báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước kết quả giải thể quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản như sau:

**1. Công ty quản lý quỹ**

- Tên công ty quản lý quỹ (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:...

**2. Ngân hàng giám sát:**

- Tên ngân hàng (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):
- Giấy phép thành lập và hoạt động số: ..... do NHNN cấp ngày.....
- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: .... do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại: .... Fax:...

**3. Ngày lập thông báo:**

**A. Thông tin về quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị giải thể:**

- Tên quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản bị giải thể (*tên đầy đủ, tên viết tắt, tên tiếng Anh*):.....
- Giấy đăng ký thành lập quỹ/Giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán số:
- Vốn điều lệ:

- Số lượng chứng chỉ quỹ cổ phiếu đang lưu hành: (tính tại thời điểm đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán thông qua quyết định giải thể):

- Giá trị tài sản ròng (tính tại thời điểm ra đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán thông qua quyết định giải thể):

- Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (tính tại thời điểm đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán thông qua quyết định giải thể):

- Thời hạn hoạt động của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán:

- Lý do giải thể:

- Ngày thực hiện giải thể:

B. Báo cáo việc thực hiện công bố thông tin trên thị trường chứng khoán về việc thanh lý tài sản, giải thể quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

C. Báo cáo về tình hình thực hiện nghĩa vụ nợ và tài sản của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

- Tình hình thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế đối với Nhà nước;

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ nợ và tài sản đối với các chủ nợ (đính kèm danh sách);

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ nợ và tài sản đối với những người có quyền lợi liên quan tới quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (đính kèm danh sách);

- Tổng nợ phải thanh toán;

- Phần tài sản còn lại để phân phối cho các nhà đầu tư/cổ đông.

D. Báo cáo về việc thanh lý tài sản quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

- Phương thức thanh lý;

- Hoạt động thanh lý tài sản, chi phí thanh lý, ngày hoàn tất việc thanh lý tài sản;

- Tổng giá trị tài sản thu được sau thanh lý;

- Giá trị thanh lý trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phải trả cho nhà đầu tư/cổ đông;

- Các thông tin khác có liên quan.

E. Cam kết sau khi hoàn tất các thủ tục giải thể:

- Đảm bảo tính chính xác, trung thực về nội dung báo cáo và các tài liệu đính kèm;

- Cam kết thực hiện thủ tục giải thể đúng theo quy định pháp luật hiện hành;

- Cung cấp văn bản pháp luật và các tài liệu có liên quan đến việc giải thể theo yêu cầu.

Nay chúng tôi báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả của việc thực hiện quyết định giải thể và cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hệ quả phát sinh bất kỳ liên quan đến việc giải thể của quỹ đầu tư bất động



sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ...trong thời hạn ba (03) năm kể từ ngày ký báo cáo này.

**Hồ sơ kèm theo**  
*(liệt kê đầy đủ)*

**Giám đốc (Tổng giám đốc) công ty  
quản lý quỹ**  
*(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**Đại diện có thẩm quyền  
ngân hàng giám sát**  
*(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**Xác nhận của tổ  
chức kiểm toán  
độc lập**  
*(nếu có)*

**Chủ tịch Ban đại diện Quỹ/Công  
ty ĐTCK bất động sản**  
*(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)

## Phụ lục số 21

### Các nội dung chính trong hồ sơ lưu tại Ngân hàng giám sát và Công ty quản lý quỹ

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

Ngân hàng giám sát, công ty quản lý quỹ phải lưu trữ các tài liệu chứng từ liên quan tới hoạt động giám sát, quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán cụ thể như sau:

Công ty đầu tư chứng khoán	<p>Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát</p> <p>1) Chứng từ về tất cả các đợt phát hành mới chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, với các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày đặt mua</li><li>- Tên và địa chỉ của người đặt mua chứng chỉ quỹ/cổ phiếu</li><li>- Số cổ phiếu/chứng chỉ quỹ (công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát)</li><li>- Giá và giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát)</li><li>- Phí</li><li>- Tên của đại lý phân phối (nếu có)</li><li>- Hoa hồng</li><li>- Các vấn đề khác có liên quan;</li><li>- Ngày ký hợp đồng</li></ul> <p>2) Chứng từ thanh toán của mỗi hợp đồng:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày thực hiện giao dịch</li><li>- Ngày nhận thanh toán, người thực hiện thanh toán</li><li>- Ngày chuyển tiền vào tài khoản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (ngân hàng giám sát)</li><li>- Ngày thanh toán (ngân hàng giám sát)</li><li>- Người nhận thanh toán (ngân hàng giám sát)</li><li>- Ngày khấu trừ khỏi tài khoản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán (ngân hàng giám sát)</li></ul>
Giao dịch cho danh mục đầu tư của công ty đầu tư chứng khoán	<p>Ngân hàng giám sát</p> <p>1) Hoạt động lưu chuyển tiền tệ của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán kèm theo hợp đồng và các hồ sơ, chứng từ thanh toán có liên quan tới:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Các khoản thu từ các đợt phát hành thêm chứng chỉ quỹ/cổ phiếu</li><li>- Các khoản thanh toán cho tổ chức môi giới chứng khoán cho các giao dịch mua chứng khoán, bất động sản cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;</li><li>- Các khoản thu từ các tổ chức môi giới chứng khoán, bất động sản cho các giao dịch bán chứng khoán, bất động sản cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;</li></ul> <p>2) Thông tin chi tiết về mọi lệnh giao dịch mua, bán cho tài sản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán phải được lưu trữ trong sổ lệnh. Sổ</p>

	<p>lệnh phải bao gồm các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tên của danh mục đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán</li> <li>- Khối lượng lệnh đặt;</li> <li>- Thời gian đặt lệnh;</li> </ul> <p>3) Khi lệnh đã được khớp, sổ lệnh cần phải cập nhật thêm các thông tin sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khối lượng giao dịch đã thực hiện;</li> <li>- Thời gian thực hiện lệnh;</li> <li>- Thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc thời điểm giấy chứng nhận này được ngân hàng lưu ký phát hành;</li> <li>- Những điều chỉnh/thay đổi liên quan tới giao dịch hoặc các lỗi giao dịch</li> </ul>
<p>Các khoản đầu tư – Tài khoản vốn</p>	<p>Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát</p> <p>1) Thông tin về các khoản đầu tư phải được lưu trữ bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khối lượng và giá của từng tài sản giao dịch;</li> <li>- Tổng chi phí giao dịch bao gồm hoa hồng và phí giao dịch;</li> <li>- Các giao dịch tiếp theo liên quan tới tài sản này;</li> <li>- Giá giao dịch liên quan tới tài sản này;</li> <li>- Các hoạt động về vốn;</li> </ul> <p>2) Thông tin về các hoạt động của tổ chức phát hành làm thay đổi bản chất, số lượng hoặc giá trị của tài sản (phát hành các quyền mua, chia tách cổ phiếu, điều chỉnh giám vốn, thay đổi giá trị danh nghĩa, thay đổi tên, thu tóm hoặc sáp nhập, phá sản hoặc thanh lý) đều phải được lưu trữ, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại hoạt động</li> <li>- Ngày có hiệu lực</li> <li>- Kết quả thay đổi (theo giá trị hoặc khối lượng)</li> </ul>
<p>Các khoản đầu tư – tài khoản thu nhập</p>	<p>Ngân hàng giám sát</p> <p>1) Thông tin về thu nhập và lợi nhuận phải bao gồm các nội dung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại hình thu nhập;</li> <li>- Người trả;</li> <li>- Nguồn thu nhập;</li> <li>- Ngày nhận;</li> <li>- Tỷ lệ (trái khoán hoặc cổ tức);</li> <li>- Giá trị;</li> <li>- Khấu trừ thuế, và tỷ lệ khấu trừ</li> </ul>
<p>Tiền vay</p>	<p>Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát</p> <p>Tiền vay</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lượng tiền vay</li> <li>- Mục đích</li> <li>- Chứng khoán vay – các chi tiết cụ thể</li> <li>- Người cho vay</li> <li>- Ngày trả</li> <li>- Tỷ lệ lãi suất</li> <li>- Các điều kiện cho vay đặc biệt</li> </ul>



<p>Tính giá trị tài sản ròng (NAV)</p>	<p>Công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát</p> <p>1) Thông tin về quy trình và phương pháp tính giá trị tài sản ròng cần phải được lưu trữ bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng chứng khoán (cổ phiếu hoặc trái phiếu) hoặc các loại hình tài sản khác. Trong trường hợp tài sản là bất động sản thì cần có thêm thông tin về vị trí, loại hình bất động sản.</li> <li>+ Giá của mỗi tài sản</li> <li>+ Phương pháp tính NAV</li> <li>+ Hồ sơ định giá do công ty quản lý quỹ thành lập</li> <li>+ Đánh giá của người thẩm định hoặc cơ quan, tổ chức thẩm định giá;</li> <li>+ Các lỗi trong phương pháp tính NAV do cơ quan, tổ chức thẩm định giá thẩm tra phát hiện</li> </ul>
<p>Tính giá một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu</p>	<p>Công ty quản lý quỹ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị tài sản ròng của quỹ và thời điểm xác định giá trị này (ngày, tháng, giờ)</li> <li>- Chứng từ, sổ sách</li> <li>- Chi tiết các lỗi trong định giá chứng chỉ và cách xử lý các lỗi đó</li> </ul> <p>Ngân hàng giám sát</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xác nhận việc tính giá trị tài sản ròng</li> <li>- Bằng chứng cho việc kiểm tra và xác nhận và bản sao của những thông báo gửi đến công ty quản lý quỹ xác nhận lỗi và việc sửa lỗi</li> </ul>
<p>Số đăng ký nhà đầu tư/Số đăng ký cổ đông</p>	<p>Công ty quản lý quỹ</p> <p>1) Số đăng ký nhà đầu tư/ số đăng ký cổ đông của công ty đầu tư chứng khoán cần phải luôn được cập nhật. Số đăng ký phải được lập theo mẫu, dưới dạng văn bản và dưới dạng thông tin điện tử, gồm các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tên và địa chỉ hiện tại (nếu có) của cổ đông, mã số khách hàng, Số CMTND hoặc hộ chiếu còn hiệu lực;</li> <li>- Số lượng cổ phiếu nắm giữ</li> <li>- Tên đại lý phân phối chứng chỉ/cổ phiếu đó (nếu có)</li> <li>- Các yêu cầu đặc biệt của nhà đầu tư/cổ đông (cầm cố chứng chỉ quỹ/cổ phiếu, các quy định đối với thủ tục phá sản, hoạt động điều tra hình sự, di chúc...)</li> </ul> <p>2) Thông tin về các giao dịch cá nhân với các nội dung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bản chất của mỗi giao dịch (mua, bán, hoặc các hình thức chuyển nhượng khác)</li> <li>- Tên của đối tác giao dịch</li> <li>- Ngày thực hiện giao dịch</li> <li>- Khối lượng giao dịch</li> <li>- Tên đại lý phân phối (nếu có)</li> </ul>
<p>Thông tin chi tiết về tài sản được lưu ký</p>	<p>Ngân hàng giám sát</p> <p>1) Thông tin về các tài sản được lưu ký bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Danh mục đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin chi tiết của các hợp đồng lưu ký phụ cho từng tài sản (nếu có).</li> <li>- Khối lượng tài sản</li> <li>- Ngày thực hiện giao dịch.</li> <li>- Giá giao dịch</li> <li>- Hình thức sở hữu và nơi lưu ký tài sản (ghi danh, chứng chỉ hoặc bút toán ghi sổ)</li> </ul> <p>2) Các yêu cầu đặc biệt của nhà đầu tư/cổ đông (cầm cổ chứng chỉ, các quy định đối với thủ tục phá sản, hoạt động điều tra hình sự, di chúc...)</p> <p>3) Thông tin về các giao dịch đã được thực hiện bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại, tên tài sản</li> <li>- Số tiền</li> <li>- Bản chất của giao dịch</li> <li>- Ngày thực hiện giao dịch.</li> <li>- Thông báo xác nhận kết quả giao dịch (hóa đơn, chứng từ, xác nhận của ngân hàng)</li> <li>- Hoạt động điều chỉnh trên tài khoản danh mục, nhà đầu tư ủy thác.</li> <li>- Giá trị tài sản ròng và phương pháp tính giá</li> <li>- Các chứng từ kiểm tra và xác minh, các bản sao của các thông báo xác nhận kết quả giao dịch, thông báo báo lỗi....</li> </ul>
<p>Lưu trữ và bảo quản</p>	<p>Ngân hàng giám sát</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa điểm nơi các tài sản phải được lưu trữ, bảo quản.</li> <li>- Thẩm quyền di chuyển hoặc chuyển nhượng tài sản.</li> <li>- Các biên bản kiểm tra định kỳ về tình hình tài sản do ngân hàng giám sát hoặc tổ chức kiểm toán hợp pháp thực hiện.</li> </ul>

**Phụ lục 22**

**Mẫu báo cáo định kỳ về hoạt động đầu tư của  
Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA  
QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN  
BẤT ĐỘNG SẢN**  
(tháng, quý, năm)

1. Tên Công ty quản lý quỹ :
2. Tên Ngân hàng giám sát:
3. Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:
4. Ngày lập báo cáo:

**I. BÁO CÁO VỀ TÀI SẢN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY  
ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

*Đơn vị tính:....VND*

TT	Tài sản	Kỳ báo cáo	Kỳ trước	%/cùng kỳ năm trước
I. 1	Tiền và các khoản tương đương tiền			
	Tiền			
	Tiền gửi ngân hàng			
	Các khoản tương đương tiền			
I. 2	Các khoản đầu tư (kê chi tiết)			
I. 3	Thu từ cho thuê bất động sản đầu tư			
I. 4	Cổ tức, trái tức được nhận			
I.5	Lãi được nhận			
I.6	Tiền bán bất động sản chờ thu (kê chi tiết)			
I. 7	Tiền bán chứng khoán chờ thu (kê chi tiết)			
I. 8	Các khoản phải thu khác			
I. 9	Các tài sản khác			
I.10	Tổng tài sản			
TT	Nợ	Kỳ báo cáo	Kỳ trước	% cùng kỳ năm trước
II. 1	Tiền phải thanh toán mua bất động sản (kê chi tiết)			
II. 1	Tiền phải thanh toán mua chứng khoán (kê chi tiết)			
II. 2	Các khoản phải trả khác			
II.3	Tổng nợ			



	Tài sản ròng của Quỹ/Công ty đầu tư (I.8-II.3)			
	Tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành			
	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ			

## II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

TT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ trước	Lũy kế từ đầu năm
I	Thu nhập từ hoạt động đầu tư			
1	Thu từ bất động sản cho thuê			
2	Thu từ chuyển nhượng bất động sản			
3	Thu nhập bán chứng khoán			
4	Cổ tức, trái tức được nhận			
5	Lãi được nhận			
6	Các khoản thu nhập khác			
II	Chi phí			
1	Phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ			
2	Phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS			
3	Chi phí dịch vụ quản trị quỹ và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan (nếu có);			
4	Chi phí dịch vụ quản lý bất động sản			
5	Chi phí dịch vụ định giá bất động sản			
6	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán;			
7	Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;			
8	Chi phí dự thảo, in ấn, gửi bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho nhà đầu tư; chi phí công bố thông tin của quỹ; chi phí tổ chức họp đại hội nhà đầu tư/đại hội đồng cổ đông, ban đại diện quỹ/hội đồng quản trị;			
9	Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của quỹ/công ty.			
10	Các loại phí khác (nếu chi tiết)			
III	Thu nhập ròng từ hoạt động đầu tư (I-II)			
IV	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư			
1	Lãi (lỗ) thực tế phát sinh từ hoạt động đầu tư			

2	Thay đổi về giá trị của các khoản đầu tư trong kỳ			
V	Thay đổi của giá trị tài sản ròng do các hoạt động đầu tư trong kỳ (III + IV)			
VI	Giá trị tài sản ròng đầu kỳ			
VII	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty trong kỳ:			
	trong đó			
1	Thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ/Công ty do các hoạt động liên quan đến đầu tư trong kỳ			
2	Thay đổi giá trị tài sản ròng do việc chi trả lợi tức/cổ tức cho các nhà đầu tư/cổ đông trong kỳ			
VIII	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ			
IX	Lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)			
	Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm (chỉ áp dụng đối với báo cáo năm)			

### III. BÁO CÁO DANH MỤC ĐẦU TƯ

TT	Loại tài sản (nêu chi tiết)	Số lượng	Giá thị trường hoặc giá trị hợp lý tại ngày báo cáo	Tổng giá trị	Tỷ lệ %/Tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty
I	Bất động sản đầu tư				
1					
2					
	Tổng				
II	Cổ phiếu niêm yết				
1					
2					
	Tổng				
III	Cổ phiếu không niêm yết				
1					
2					
	Tổng				
	Tổng các loại cổ phiếu				
IV	Trái phiếu				
1					
2					
	Tổng				
V	Các loại chứng khoán khác				
1					
2					

	Tổng				
	Tổng các loại chứng khoán				
VI	Các tài sản khác				
1					
2					
	Tổng				
VII	Tiền				
1	Tiền mặt				
2	Chứng chỉ tiền gửi				
3	Công cụ chuyển nhượng...				
...					
	Tổng				
VIII	Tổng giá trị danh mục				

#### IV. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VAY, GIAO DỊCH MUA BÁN LẠI

STT	Nội dung hoạt động (nêu chi tiết theo mục tiêu và đối tác)	Đối tác	Mục tiêu/Tài sản đảm bảo	Kỳ hạn	Giá trị khoản vay hoặc khoản cho vay	Thời điểm giao dịch		Thời điểm báo cáo	
						Ngày tháng năm	Tỷ lệ giá trị hợp đồng/giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty	Ngày tháng năm	Tỷ lệ giá trị hợp đồng/giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty
1	Các khoản vay tiền (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
1.1	...								
...	...								
I	Tổng giá trị các khoản vay tiền/giá trị tài sản ròng								
2	Hợp đồng Repo <sup>4</sup> (nêu chi tiết từng hợp đồng)								
2.1	.....								
...	....								
II	Tổng giá trị các hợp đồng Repo/giá trị tài sản ròng								
A	Tổng giá trị các khoản vay/giá trị tài sản ròng (=I+II)								

<sup>4</sup> Hợp đồng bán chứng khoán có cam kết mua lại, trong đó công ty đầu tư chứng khoán là bên bán chứng khoán (bên đi vay tiền)



3	Cho vay chứng khoán (nêu chi tiết từng hợp đồng)							
3.1	...							
...	....							
III	Tổng giá trị các hợp đồng/giá trị tài sản ròng							
4	Hợp đồng Reverse Repo <sup>5</sup> (nêu chi tiết từng hợp đồng)							
4.1	.....							
...	...							
IV	Tổng giá trị các hợp đồng/giá trị tài sản ròng							
B	Tổng giá trị các khoản cho vay/giá trị tài sản ròng (=III + IV)							

## V. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁC

TT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ trước
I	Các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động		
1	Tỷ lệ phí quản lý trả cho công ty quản lý quỹ/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
2	Tỷ lệ phí lưu ký, giám sát trả cho NHGS/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
3	Tỷ lệ chi phí dịch vụ quản trị quỹ và các chi phí khác mà công ty quản lý quỹ trả cho tổ chức cung cấp dịch vụ có liên quan/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%) (nếu có)		
4	Chi phí kiểm toán trả cho tổ chức kiểm toán (nếu phát sinh)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
5	Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản/ Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
6	Chi phí trả cho tổ chức định giá bất động sản/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
7	Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý, dịch vụ báo giá và các dịch vụ hợp lý khác, thù lao trả cho ban đại diện quỹ (hội đồng quản trị)/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
8	Tỷ lệ chi phí hoạt động/Giá trị tài sản ròng trung bình trong kỳ (%)		
9	Tỷ lệ thu nhập (tính cả thu nhập từ lãi, cổ tức, trái tức, chênh lệch giá)/Giá trị tài sản ròng		
II	Các chỉ tiêu khác		
1	Quy mô quỹ/công ty đầu kỳ		
	Tổng giá trị chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành đầu kỳ		

<sup>5</sup> Hợp đồng mua chứng khoán có cam kết bán lại, trong đó công ty đầu tư chứng khoán là bên mua chứng khoán (bên cho vay chứng khoán)

	Tổng số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành đầu kỳ		
2	Thay đổi quy mô trong kỳ		
	Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ		
	Giá trị vốn thực huy động thêm trong kỳ		
3	Quy mô quỹ/công ty cuối kỳ		
	Tổng giá trị thị trường của quỹ/công ty đang lưu hành cuối kỳ		
	Tổng số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ		
4	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của công ty quản lý quỹ và người có liên quan cuối kỳ		
5	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của 10 nhà đầu tư/cổ đông lớn nhất cuối kỳ (hàng quý)		
6	Tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ quỹ/cổ phiếu của nhà đầu tư/cổ đông nước ngoài cuối kỳ (hàng quý)		
7	Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu cuối kỳ		
8	Giá trị thị trường trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu cuối kỳ		

## VI. THÔNG KÊ PHÍ GIAO DỊCH

(chỉ thực hiện đối với báo cáo bán niên và báo cáo năm)

Số thứ tự	Tên (mã) các công ty chứng khoán (có giá trị giao dịch vượt quá 5% tổng giá trị giao dịch kỳ báo cáo)	Quan hệ với công ty quản lý quỹ	Tỷ lệ giao dịch của quỹ/công ty tại từng công ty chứng khoán			Phí giao dịch bình quân	Phí giao dịch bình quân trên thị trường
			Giá trị giao dịch trong kỳ báo cáo của quỹ	Tổng giá trị giao dịch trong kỳ báo cáo của quỹ/công ty	Tỷ lệ giao dịch của quỹ/công ty qua công ty chứng khoán trong kỳ báo cáo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)/(5)(%)	(7)	(8)
1							
2							
...							
Tổng							

**VII. THỐNG KÊ GIAO DỊCH CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN** (chỉ thực hiện đối với báo cáo bán niên và báo cáo năm)

STT	Thông tin về người có liên quan (nêu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	Số CMND/đăng ký kinh doanh, ngày cấp	Thông tin về giao dịch		
			Tổng giá trị giao dịch	Loại tài sản giao dịch (liệt kê chi tiết)	Thời điểm thực hiện/Mức giá giao dịch
I	Nhân viên công ty quản lý quỹ				
1	Nguyễn Văn A				
....					
II	Thành viên Hội đồng quản trị /Hội đồng thành viên, cổ đông lớn, thành viên góp vốn trên 5% vốn điều lệ của công ty quản lý quỹ, người đại diện ủy quyền của các đối tượng này				
1	Nguyễn Văn B				
....					
III	Các giao dịch với Công ty quản lý quỹ				
IV	Ngân hàng giám sát				
V	Thành viên Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị công ty ĐTCK				
1	Nguyễn Văn C				
...					
VI	Nhà đầu tư lớn của quỹ và người đại diện theo ủy quyền của nhà đầu tư lớn				
VII	Người có quyền lợi liên quan tới các cá nhân, tổ chức tại I, II, III, IV, V, VII				
VIII	Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán được quản lý bởi cùng công ty quản lý quỹ				
IX	Các trường hợp khác theo quy				



định của Điều lệ				
------------------	--	--	--	--

**VIII. THÔNG KÊ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA QUỸ/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN THEO ĐIỀU 14 THÔNG TƯ 228/2012/TT-BTC**

STT	Thông tin về đối tác giao dịch của Quỹ/Công ty đầu tư (nêu chi tiết tên cá nhân, tổ chức)	Số CMND/đăng ký kinh doanh, ngày cấp	Thông tin về giao dịch		
			Tổng giá trị giao dịch	Loại tài sản giao dịch (liệt kê chi tiết)	Thời điểm thực hiện/Mức giá giao dịch
I	Các Giao dịch bất động sản có giá mua vượt quá 110% và giá bán thấp hơn 90% so với giá tham chiếu do tổ chức định giá xác định trong thời gian 06 tháng tính tới thời điểm thực hiện giao dịch				
1	Nguyễn văn A				
2	Công ty B				
..					
II	Các giao dịch bất động sản có giá trị đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch; hoặc giá trị của riêng giao dịch đó cùng với các giao dịch đã thực hiện trước đó với cùng đối tác trong mười hai (12) tháng gần nhất đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ/công ty sau giao dịch				
1	Nguyễn văn C				
2	Công ty D				
.....					
III	Các giao dịch bất động sản khác cần sự thông qua của Đại hội đồng nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông, Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị Công ty đầu tư chứng khoán theo quy định của Điều lệ Quỹ/Điều lệ Công ty				
1	Nguyễn văn E				
2	Công ty F				
.....					
IV	Các giao dịch bất động sản với tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản				
V	Các giao dịch bất động sản với tổ chức định giá, chuyên viên định giá đã từng tham gia định giá chính bất động sản đó				
IV	Các trường hợp khác theo quy định của Điều lệ Quỹ/Công ty đầu tư chứng khoán				

**Đại diện có thẩm quyền  
của Ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**(Tổng) Giám đốc  
Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 23**

**Mẫu báo cáo của Ngân hàng giám sát**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản )*

*(Báo cáo định kỳ tháng, quý, năm)*

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

...,ngày... tháng... năm ...

**BÁO CÁO GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Ngân hàng giám sát:

Địa chỉ:

Giấy phép hoạt động số:.....do..... cấp ngày.....

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số: do UBCKNN cấp ngày.....

**I. Những vi phạm quy định pháp luật của công ty quản lý quỹ**

1. Công ty quản lý quỹ vi phạm các quy định tại Điều 72 của Luật Chứng khoán:

Công ty quản lý quỹ	Giấy phép hoạt động số	Hình thức vi phạm	Số lượng quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị ảnh hưởng

2. Công ty quản lý quỹ vi phạm các quy định tại điều 73 của Luật Chứng Khoán

Công ty quản lý quỹ	Giấy phép hoạt động số	Hình thức vi phạm	Số lượng quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị ảnh hưởng

3. Công ty quản lý quỹ định giá sai giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán

Công ty quản lý quỹ	Mức sai lệch	Thời gian quỹ bị định giá sai	Tình trạng khắc phục (hoàn tất/chưa hoàn tất)


4. Công ty quản lý quỹ vi phạm các quy định về hạn chế đầu tư tại Điều 92 của Luật chứng khoán

Tên công ty:

Số lần vi phạm:

Số quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị ảnh hưởng:

Số quỹ/công ty đầu tư chứng khoán đang quản lý:

STT	Loại hình vi phạm	Tên quỹ/công ty đầu tư chứng khoán	Biện pháp xử lý

5. Công ty quản lý quỹ vi phạm các quy định khác mà ngân hàng giám sát phát hiện

Công ty quản lý quỹ	Loại vi phạm	Số quỹ bị tác động bởi vi phạm	Biện pháp xử lý

## II. Vi phạm của Ngân hàng giám sát

1. Vi phạm quy định của Luật chứng khoán

Vi phạm	Loại hình vi phạm	Biện pháp xử lý
Điều 98		
Điều 99		
....		
....		

2. Vi phạm các quy định tại Thông tư thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản.

Vi phạm	Loại hình vi phạm	Biện pháp xử lý
Điều		
Điều		
....		
....		

3. Vi phạm các quy định trong hợp đồng giám sát

Hợp đồng Giám sát số	Số vi phạm	Loại vi phạm	Số lượng quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị ảnh hưởng



4. Báo cáo về các lỗi phát hiện trong khi đối soát chứng từ, tài sản giữa công ty quản lý quỹ và Ngân hàng Giám sát

Ngày phát hiện lỗi	Tên quỹ	Loại lỗi

5. Những vi phạm giám sát khác

Tổng số vi phạm	Loại vi phạm	Số lượng quỹ/công ty đầu tư chứng khoán bị ảnh hưởng

**III. Đánh giá cụ thể về hoạt động quản lý quỹ của công ty quản lý quỹ**

1. Đánh giá toàn bộ hoạt động quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;
2. Đánh giá hoạt động xác định giá trị tài sản ròng của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;
3. Việc phát hành chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán, huy động vốn cho quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;
4. Đánh giá hoạt động phân phối lợi tức/cổ tức.
5. Các hoạt động khác (nêu rõ hoạt động đánh giá).

**IV. Kiến nghị (nếu có)**

Chúng tôi cam đoan và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật rằng những thông tin trên đây là đầy đủ, trung thực và chính xác

**Đại diện có thẩm quyền**  
**Ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

## **Phụ lục số 24**

### **Mẫu báo cáo tổng kết hoạt động quản lý quỹ đầu tư bất động sản/ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)*

### **BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN/ CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN (bán niên, năm)**

#### **1. Thông tin về Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản**

- a) Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;
- b) Số giấy đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản/Số giấy phép thành lập và hoạt động công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;
- c) Thời hạn hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (nếu có);
- d) Chính sách phân chia lợi nhuận;
- đ) Số lượng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu đang lưu hành;
- e) Nội dung thay đổi tại điều lệ quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản trong kỳ báo cáo (nếu có);
- g) Nội dung Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư/Đại hội đồng cổ đông trong kỳ báo cáo (nếu có);
- h) Ý kiến nhận xét của ngân hàng giám sát về các hoạt động của Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

#### **2. Báo cáo về kết quả hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán:**

2.1 Thông tin về danh mục của quỹ/công ty (*thông tin về danh mục đầu tư của quỹ/công ty tại thời điểm 31/12 của hai năm gần nhất và tại thời điểm lập báo cáo*):

- Thông tin về danh mục chứng khoán: cổ phiếu, tiền gửi, trái phiếu...
- Thông tin về danh mục bất động sản, bao gồm: (i) các bất động sản phát sinh trong kỳ, thông tin về đối tác chuyển nhượng, giá giao dịch, giá tham chiếu (xác định bởi tổ chức định giá) và phương pháp định giá; (ii) thông tin về toàn bộ danh mục bất động sản của quỹ, số lượng, diện tích, vị trí địa lý, địa điểm, khả năng khai thác, giá mua (giá trị vốn gốc), giá trị của bất động sản được định giá hoặc định giá lại trong kỳ bởi tổ chức định giá;

2.2 Thông tin về lợi nhuận/hiệu quả hoạt động

Tổng lợi nhuận và cơ cấu lợi nhuận của quỹ/công ty bao gồm:

- a) Danh mục bất động sản: kèm theo báo cáo năm về kết quả khai thác và quản lý bất động sản do các tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản lập. Báo cáo

phải nêu rõ chi tiết về lợi nhuận thu được từ việc cho thuê bất động sản, lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có)...;

Đối với bất động sản tạo thu nhập ổn định từ hoạt động cho thuê ví dụ như tổ hợp thương mại, tòa nhà văn phòng ... thì phải nêu chi tiết: (i) Tổng doanh thu và chi phí quản lý và duy trì hoạt động; (ii) tổng số khách hàng kèm theo danh sách khách hàng; (iii) danh sách mười (10) khách hàng lớn nhất kèm theo bản sao hợp đồng sử dụng bất động sản với các khách hàng này; tỷ trọng doanh thu/diện tích sử dụng từ mười (10) khách hàng lớn nhất trong tổng doanh thu/diện tích sử dụng từ hoạt động khai thác bất động sản đó; (iv) doanh thu và tỷ trọng doanh thu/diện tích sử dụng phân theo nhóm ngành nghề/lĩnh vực hoạt động của khách hàng (ví dụ như bia rượu, nước giải khát; hàng điện máy, điện tử dân dụng; trang sức, mỹ phẩm; may mặc, thời trang; hàng thực phẩm, ăn uống...); (v) tỷ trọng diện tích bất động sản đang khai thác/tổng diện tích bất động sản được phép/có thể khai thác; doanh thu và chi phí khai thác bất động sản dự kiến trong năm (05) năm sắp tới; (vi) thời gian khai thác (cho thuê) còn hiệu lực và các thay đổi dự kiến...

Đối với các bất động sản phục vụ nhu cầu giải trí, nghỉ dưỡng như khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên... thì phải nêu chi tiết loại hình dịch vụ cung cấp và giá cả, xếp hạng, tỷ suất sử dụng, công suất phòng; loại thu nhập, chi phí quản lý và duy trì hoạt động;

Đối với các dự án đầu tư và phát triển bất động sản, phải nêu rõ các chi tiết liên quan đến tình trạng mua bán/cho thuê trước, tiến độ xây dựng, tóm lược về giá trị bán và các hợp đồng liên quan đã được ký kết;

Đối với đất nông nghiệp, thì phải nêu rõ loại cây trồng, độ tuổi của cây, lợi tức, chi phí sản xuất... Đối với các dự án chuyên nhượng khai thác gỗ, những chi tiết liên quan đến cơ sở hạ tầng, bảng kê chi tiết các khu vực của rừng, quy định bảo vệ rừng, lượng gỗ dự trữ các loại có thể mua bán, khối lượng dự kiến có thể khai thác, lợi tức, chi phí quản lý và duy trì hoạt động, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước; và những thông tin khác ví dụ khoảng cách đến nơi tiêu thụ, sản xuất, bến cảng ....

Đối với các công trình công nghiệp thì phải nêu chi tiết thiết kế nhà xưởng, loại hình hoạt động sản xuất.

Đối với bất động sản trong lĩnh vực khai khoáng, phải nêu chi tiết về loại sản phẩm, khối lượng dự trữ, phương pháp khai thác, chế biến, chiết xuất, tỷ lệ khai thác, chiết xuất từ sản phẩm thô trong quá khứ và hiện tại, liệt kê danh sách các trang thiết bị, máy móc sử dụng trong quá trình khai thác cùng năng suất của chúng.

Thông tin về chi phí của quỹ/công ty;

- Chi phí hoạt động
- Chi phí trả cho ngân hàng giám sát
- Chi phí trả cho tổ chức định giá
- Chi phí trả cho tổ chức quản lý bất động sản
- Chi phí khác (nêu rõ đối tượng mà quỹ/công ty đã thanh toán)



b) Danh mục chứng khoán:

Mức tăng trưởng của giá chứng khoán (giá trị lãi vốn) và phần lợi nhuận thu được từ lợi tức chứng khoán (cổ tức, trái tức, lãi suất tiền gửi...) (giá trị thu nhập)..

2.3 Thông tin về lợi nhuận phân phối:

- Lợi nhuận đã phân phối trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu (giá trị thuần và giá trị gộp) trong kỳ báo cáo, kể cả trong trường hợp chi trả bằng tiền mặt hoặc chi trả bằng chứng chỉ quỹ/cổ phiếu; Thời điểm phân chia lợi nhuận; Giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu trước và sau thời điểm phân chia lợi nhuận;

2.4 Các thông tin khác (nếu có);

**3. Báo cáo về hoạt động quản lý tài sản của Công ty quản lý quỹ:**

Báo cáo về hoạt động quản lý tài sản của Công ty quản lý quỹ phải bao gồm các nội dung sau:

- a) Thuyết minh về việc thay đổi Công ty quản lý quỹ (nếu có);
- b) Thuyết minh về việc quỹ/công ty có đạt được mục tiêu đầu tư (thuyết minh này chỉ cần thiết tại báo cáo hàng năm của quỹ);
- c) Thông tin về hiện trạng và khả năng khai thác bất động sản trong kỳ. Thông tin về các giao dịch (mua-bán) bất động sản trong kỳ;
- d) Đánh giá về tổ chức quản lý bất động sản, kèm theo báo cáo về hoạt động quản lý bất động sản trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 5);
- đ) Đánh giá về tổ chức định giá, kèm theo báo cáo về hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục số 16);
- đ) Thông tin về hoạt động định giá bất động sản trong kỳ. Mô tả chênh lệch giữa giá gốc và giá trị của bất động sản được định giá lại trong kỳ;
- e) Mô tả sự khác biệt về bất động sản trong danh mục của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán so với năm liền kề năm báo cáo;
- g) Đánh giá về hoạt động đầu tư chứng khoán của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán trong kỳ;
- g) Các thông tin khác (nếu có).

**4. Báo cáo về hoạt động giám sát của Ngân hàng giám sát**

Ngân hàng giám sát phải đưa ra ý kiến về sự tuân thủ quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán, Bản cáo bạch của Công ty quản lý quỹ trong quá trình quản lý quỹ/công ty đầu tư chứng khoán đối với các nội dung sau:

- a) Thuyết minh về việc thay đổi Ngân hàng giám sát (nếu có);
- b) Việc lưu ký tài sản của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán;
- c) Việc đăng ký sở hữu tài sản (đối với trường hợp công ty đầu tư chứng khoán bất động sản);
- d) Việc đầu tư tuân thủ các hạn chế về đầu tư, hạn chế về vay theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ/công ty đầu tư chứng khoán, Bản cáo bạch;
- đ) Việc xác định giá trị tài sản ròng theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ, Bản cáo bạch;
- e) Việc phân chia lợi nhuận của quỹ/công ty đầu tư là phù hợp với mục tiêu đầu tư của công ty đầu tư chứng khoán.

**5. Báo cáo về hoạt động ủy quyền (nếu có)**

**Ban đại diện Quỹ/Hội đồng quản trị  
Công ty ĐTCK bất động sản**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**(Tổng) Giám đốc Công ty quản lý quỹ**  
*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)

## Phụ lục số 25

### Mẫu thông báo về thay đổi giá trị tài sản ròng của quỹ đầu tư bất động sản/ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn  
thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

### Giá trị tài sản ròng quỹ đầu tư bất động sản/ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản (tuần)

Tên Công ty quản lý quỹ:

Tên Ngân hàng giám sát:

Tên Quỹ đầu tư bất động sản/Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản:

Ngày lập báo cáo:

### I. Đối với quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản đang hoạt động

Đơn vị tính:....VND/%

STT	CHỈ TIÊU	KỶ BÁO CÁO	KỶ TRƯỚC
A	Giá trị tài sản ròng		
A.1	Giá trị đầu kỳ		
	của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán		
	của một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu		
A.2	Giá trị tài sản ròng cuối kỳ		
	của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán		
	của một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu		
A.3	Thay đổi giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu trong kỳ, trong đó		
	Thay đổi do các hoạt động liên quan đến đầu tư của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán trong kỳ		
	Thay đổi do việc phân phối thu nhập của quỹ/công ty đầu tư chứng khoán trong kỳ		
A4	Giá trị tài sản ròng cao nhất/thấp nhất trong vòng 52 tuần gần nhất		
	Giá trị cao nhất (VND)*		
	Giá trị thấp nhất (VND)*		
B	Giá trị thị trường (giá đóng cửa cuối phiên giao dịch trong ngày báo cáo) của một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán		
B.1	Giá trị đầu kỳ		
B.2	Giá trị cuối kỳ		
B.3	Thay đổi giá trị thị trường trong kỳ so với kỳ trước		
B4	Chênh lệch giữa giá thị trường của một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu và giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ/cổ phiếu		
	Chênh lệch tuyệt đối (VND)*		
	Chênh lệch tương đối (mức độ chiết khấu (- )/thặng dư (+))*		



B5	Giá trị thị trường cao nhất/thấp nhất trong vòng 52 tuần gần nhất		
	Giá trị cao nhất (VND)*		
	Giá trị thấp nhất (VND)*		

**II. Đối với quỹ đầu tư bất động sản/công ty đầu tư chứng khoán bất động sản sau ngày hủy niêm yết để giải thể**

Đơn vị tính:.... VND/%

STT	Chi tiêu	Kỳ báo cáo	Kỳ trước	Tại ngày hủy niêm yết	Giá trị tài sản đã phân phối	
					Trong kỳ	Lũy kế
A	A.1 NAV/01 chứng chỉ quỹ (cổ phiếu)					
	A.2 Thay đổi NAV/01 chứng chỉ quỹ (cổ phiếu) do phân phối					
	A.3 Thay đổi NAV/01 chứng chỉ quỹ (cổ phiếu) do thay đổi giá thị trường					
B	B.1 NAV Quỹ/Công ty					
	B.2 Thay đổi NAV quỹ/công ty do chi trả lợi tức/cổ tức					
	B.3 Thay đổi NAV do thay đổi giá thị trường					
C	C.1 Chi phí quản lý quỹ					
	C.2 Chi phí lưu ký, giám sát					
	C.3 Chi phí khác					
	Tổng chi phí					

Lưu ý: \* Được xác định bằng chênh lệch (Giá thị trường – Giá trị tài sản ròng cùng thời điểm);

\*\* Được xác định bằng tỷ số (Giá thị trường – Giá trị tài sản ròng)/Giá trị tài sản ròng

**Đại diện có thẩm quyền  
ngân hàng giám sát**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**(Tổng) Giám đốc  
Công ty quản lý quỹ**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Chủ tịch Ban đại diện/Hội đồng quản trị  
Công ty ĐTCK bất động sản**  
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Phụ lục số 26**

**Mẫu báo cáo về kết quả hoạt động quản lý bất động sản**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC ngày 27/12/2012 hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản)

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

.....ngày... tháng... năm ...

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**  
**QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN NĂM**

Kính gửi: Ban đại diện quỹ

Công ty quản lý quỹ.....

**I. Tổ chức quản lý bất động sản:**

- Tổ chức quản lý bất động sản: .....
- Giấy phép thành lập và hoạt động số .... do.... cấp ngày.....
- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:

**II. Những thông tin yêu cầu:**

STT	Thông tin
<b>I. Thông tin chung</b>	
1	Khách hàng và yêu cầu: Công ty quản lý quỹ (thông tin chi tiết về yêu cầu)
2	Nội dung và phạm vi quản lý bất động sản: - Khai thác bất động sản; quản lý, giám sát việc thuê, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng công năng, thiết kế và hợp đồng; - Cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động của bất động sản; - Thực hiện bảo trì, sửa chữa bất động sản;
<b>II. Mô tả chi tiết về tài sản quản lý (liệt kê từng hạng mục)</b>	
	Thông tin chi tiết về bất động sản quản lý
3	Cung cấp những thông tin chi tiết sau: i. Số lượng, diện tích ii. Vị trí địa lý, địa điểm và khu vực lân cận ii. Các công trình kiến trúc iii. Công năng sử dụng
4	Thông tin cụ thể đối với từng loại bất động sản i. Các công trình công nghiệp; ii. Bất động sản tạo thu nhập từ hoạt động cho thuê; iii. BĐS có thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ/giải trí; iv. Đất nông nghiệp/trồng trọt; v. Dự án đầu tư và phát triển BĐS; vi. Đất nhượng đôn điền/công nghiệp khai thác;

<b>III. Thông tin về tình hình khai thác bất động sản</b>	
5	Bất động sản tạo thu nhập cố định (nêu chi tiết tỷ suất phòng, tổng số khách hàng, thông tin về 10 khách hàng lớn nhất, tỷ trọng doanh thu/diện tích sử dụng của 10 khách hàng lớn nhất, phân nhóm khách hàng theo ngành nghề kinh doanh...)
6	Bất động sản phục vụ giải trí, nghỉ dưỡng (chi tiết loại hình dịch vụ cung cấp và giá cả, xếp hạng, tỷ suất sử dụng, công suất phòng)
7	Dự án đang trong giai đoạn đầu tư và phát triển bất động sản (phải nêu rõ các chi tiết liên quan đến tình trạng mua bán/cho thuê trước, tiến độ xây dựng, tóm lược về giá trị bán và các hợp đồng liên quan đã được ký kết)
8	Đất nông nghiệp (nêu rõ loại cây trồng, độ tuổi của cây, lợi tức, chi phí sản xuất... Đối với các dự án chuyển nhượng khai thác gỗ, những chi tiết liên quan đến cơ sở hạ tầng, bảng kê chi tiết các khu vực của rừng, quy định bảo vệ rừng, lượng gỗ dự trữ các loại có thể mua bán, khối lượng dự kiến có thể khai thác, lợi tức, chi phí quản lý và duy trì hoạt động, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước; và những thông tin khác ví dụ khoảng cách đến nơi tiêu thụ, sản xuất, bến cảng ....)
9	Công trình công nghiệp (chi tiết thiết kế nhà xưởng, loại hình hoạt động sản xuất)
10	Bất động sản trong lĩnh vực khai khoáng (chi tiết về loại sản phẩm, khối lượng dự trữ, phương pháp khai thác, chế biến, chiết xuất, tỷ lệ khai thác, chiết xuất từ sản phẩm thô trong quá khứ và hiện tại, liệt kê danh sách các trang thiết bị, máy móc sử dụng trong quá trình khai thác cùng năng suất của chúng)
<b>IV. Thông tin về chi phí (nêu rõ các loại chi phí quản lý, tình hình bảo trì, sửa chữa bất động sản...) (nêu chi tiết tới từng hạng mục bất động sản)</b>	
<b>V. Chênh lệch doanh thu, chi phí, lợi nhuận so với năm trước; đánh giá về triển vọng doanh thu, thu nhập, chi phí trong 3 năm sắp tới (nêu chi tiết tới từng hạng mục bất động sản), cơ sở đánh giá</b>	
<b>VI. Các thông tin đặc trưng khác có liên quan tới hoạt động quản lý bất động sản</b>	

**Giám đốc**  
(ký tên, đóng dấu)