

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên CTQLQ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ Thương (TCC)  
Tên Quỹ niêm yết: Quỹ Đầu tư Bất Động sản Techcom Việt Nam (TCREIT)  
Mã chứng khoán: FUCVREIT

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

Điện thoại: +84 24 3944 6368

Fax: +84 24 3944 6583

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

Website: <https://www.techcomcapital.com.vn/>

- Nội dung thông tin công bố:  
Công bố Điều lệ Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam đã điều chỉnh, bổ sung được thông qua tại Đại hội Nhà đầu tư thường niên năm tài chính 2023
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 23/04/2024 tại đường dẫn: <http://www.techcomcapital.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

**Tài liệu đính kèm:**

Điều lệ Quỹ Đầu tư Bất động sản Techcom Việt Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**

Người được ủy quyền CBTT



**Phí Tuấn Thành**  
**Tổng Giám Đốc**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----



**ĐIỀU LỆ**  
**TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG**

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

## MỤC LỤC

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

Điều 27. Chủ tịch Ban đại diện Quỹ.....	.....
Điều 28. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ.....	23
Điều 29. Thủ tục điều hành của Ban đại diện quỹ.....	23
Điều 30. Cuộc họp Ban đại diện quỹ.....	23
<b>CHƯƠNG VI: CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ.....</b>	<b>24</b>
Điều 31. Tiêu chuẩn lựa chọn Công ty quản lý quỹ.....	24
Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của Công ty quản lý quỹ.....	25
Điều 33. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Công ty quản lý quỹ.....	31
Điều 34. Hạn chế hoạt động của Công ty quản lý quỹ.....	32
<b>CHƯƠNG VII: NGÂN HÀNG GIÁM SÁT.....</b>	<b>35</b>
Điều 35. Tiêu chuẩn lựa chọn Ngân hàng giám sát.....	35
Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Giám sát.....	35
Điều 37. Hoạt động giám sát của Ngân hàng Giám sát.....	36
Điều 38. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát.....	38
<b>CHƯƠNG VIII: DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP.....</b>	<b>39</b>
Điều 39. Tiêu chuẩn lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá độc lập.....	39
Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập.....	39
Điều 41. Hoạt động định giá của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập.....	40
<b>CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>42</b>
Điều 42. Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản.....	42
Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản.....	42
Điều 44. Hoạt động của Tổ chức quản lý bất động sản.....	43
Điều 45. Các quy định khác về Tổ chức quản lý bất động sản.....	43
<b>CHƯƠNG X: KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO.....</b>	<b>44</b>
Điều 46. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán.....	44
Điều 47. Năm tài chính.....	44
Điều 48. Chế độ kế toán.....	44
Điều 49. Báo cáo tài chính.....	44
Điều 50. Báo cáo khác.....	44
<b>CHƯƠNG XI: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG.....</b>	<b>45</b>
Điều 51. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ.....	45
Điều 52. Phương pháp, quy trình xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ.....	45
<b>CHƯƠNG XII: PHÁT HÀNH THÊM CHỨNG CHỈ QUỸ, TẶNG GIẢM VỐN ĐIỀU LỆ.....</b>	<b>51</b>
Điều 53. Phát hành thêm Chứng chỉ quỹ.....	51

Điều 54. Phân chia lợi nhuận của Quỹ .....	51
Điều 55. Các điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác .....	51
Điều 56. Trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác .....	52
<b>CHƯƠNG XIV: GIẢI THỂ VÀ THANH LÝ TÀI SẢN QUỸ.....</b>	<b>54</b>
Điều 57. Các điều kiện giải thể Quỹ .....	54
Điều 58. Thanh lý tài sản Quỹ khi giải thể.....	55
<b>CHƯƠNG XV: PHÍ/GIÁ DỊCH VỤ PHÁT HÀNH, THU NHẬP VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG.....</b>	<b>56</b>
Điều 59. Giá dịch vụ phát hành Chứng chỉ quỹ .....	56
Điều 60. Thu nhập của Quỹ .....	56
Điều 61. Giá dịch vụ quản lý Quỹ.....	56
Điều 62. Giá dịch vụ lưu ký, giám sát và giao dịch .....	56
Điều 63. Phí/Giá dịch vụ trả cho Tổ chức quản lý bất động sản.....	57
Điều 64. Chi phí khác.....	57
Điều 65. Thương hoạt động.....	57
Điều 66. Kiểm soát xung đột lợi ích giữa Quỹ và các quỹ, các khách hàng đầu tư uỷ thác của Công ty quản lý quỹ và Công ty quản lý quỹ.....	59
<b>Chương XVI: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ THAY ĐỔI ĐIỀU LỆ.....</b>	<b>60</b>
Điều 67. Công bố thông tin.....	60
Điều 68. Sửa đổi bổ sung điều lệ .....	60
Điều 69. Đăng ký điều lệ, Điều khoản thi hành .....	61
<b>PHỤ LỤC 1: CAM KẾT CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ.....</b>	<b>63</b>
<b>PHỤ LỤC 2: CAM KẾT CỦA NGÂN HÀNG GIÁM SÁT.....</b>	<b>65</b>
<b>PHỤ LỤC 3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ .....</b>	<b>66</b>
<b>NGÂN HÀNG GIÁM SÁT.....</b>	<b>66</b>

## CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 98/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư số 125/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng cho Công ty Quản Lý Quỹ ngày 5 tháng 9 năm 2011;
- Thông tư số 99/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về Hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư 51/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam ngày 30 tháng 6 năm 2021;
- Thông tư 198/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán áp dụng cho Quỹ mở ngày 15 tháng 11 năm 2012;
- Thông tư 181/2015/TT-BTC Chế độ kế toán áp dụng đối với Quỹ Hoán đổi danh mục do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư 91/2019/TT-BTC sửa đổi Thông tư quy định về chế độ báo cáo và thủ tục hành chính áp dụng với công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán và công ty đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ngày 16 tháng 11 năm 2020;
- Thông tư số 102/2021/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính quy định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các tổ chức kinh doanh chứng khoán, ngân hàng thương mại tham gia vào thị trường chứng khoán;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

C. V. QUỸ NG P. H.



## CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ NGUYÊN TẮC GIẢI THÍCH

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

- “Quỹ”** Có nghĩa là Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam, một loại hình quỹ đóng do Công ty quản lý quỹ quản lý, thực hiện chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định của pháp luật.
- “Công ty quản lý quỹ”** Có nghĩa là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương, được thành lập theo giấy phép số 57/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/01/2019, đáp ứng các tiêu chuẩn như nêu tại Điều 31 và có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Điều 32 của Điều lệ này.
- “Ngân hàng giám sát”** Là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, một chi nhánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/9/2003 thay đổi lần 12 ngày 16/06/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán số 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01/08/2006 do UBCKNN cấp, cung cấp các dịch vụ (i) bảo quản, lưu ký chứng khoán, tài liệu xác nhận quyền sở hữu tài sản hợp pháp của Quỹ; các hợp đồng kinh tế, các chứng từ có liên quan đến tài sản của Quỹ đồng thời giám sát hoạt động của Quỹ; (ii) thực hiện chức năng giám sát toàn bộ quản lý tài sản của Quỹ do Công ty quản lý quỹ thực hiện và (iii) các dịch vụ khác được Công ty quản lý quỹ ủy quyền thực hiện theo các điều khoản của Hợp đồng giám sát. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng giám sát được quy định tại Điều 36 của Điều lệ này.
- “Công ty kiểm toán”** là công ty kiểm toán độc lập cho quỹ được Đại Hội Nhà Đầu Tư chỉ định, thực hiện việc kiểm toán hàng năm tài sản của Quỹ.
- “Điều lệ quỹ”** Bao gồm văn bản này, các phụ lục đính kèm ở đây và các sửa đổi hợp pháp (nếu có) được Đại hội nhà đầu tư thông qua vào từng thời điểm và áp dụng cho Quỹ.
- “Bản cáo bạch”** Là tài liệu hoặc dữ liệu điện tử công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán hoặc niêm yết chứng chỉ quỹ của Quỹ.
- “Hợp đồng giám sát”** Là hợp đồng được ký kết giữa Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát được thông qua bởi Đại hội Nhà đầu tư của Quỹ.
- “Nhà Đầu Tư ”** là cá nhân, tổ chức trong nước và ngoài nước nắm giữ Chứng Chỉ Quỹ
- “Đại hội nhà đầu tư”** Là đại hội của nhà đầu tư của Quỹ, có quyền biểu quyết được tổ chức thường kỳ hoặc bất thường để thông qua các vấn đề quan

	trọng có liên quan đến Quỹ. Đại hội nhà đầu tư là cơ quan quyền lực cao nhất của Quỹ.
<b>“Ban đại diện quỹ”</b>	Là những người đại diện cho nhà đầu tư được Đại hội nhà đầu tư bầu ra để thay mặt nhà đầu tư thực hiện việc giám sát các hoạt động của Quỹ, Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát.
<b>“Vốn điều lệ”</b>	Là tổng số vốn bằng tiền do tất cả nhà đầu tư thực góp và được ghi trong Điều lệ quỹ này.
<b>“Chứng chỉ quỹ”</b>	Là loại chứng khoán xác nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư đối với một phần vốn góp tại quỹ. Mệnh giá 01 chứng chỉ quỹ là 10.000 đồng.
<b>“Giá bán”</b>	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.
<b>“Giá dịch vụ quản lý quỹ”</b>	Là số tiền phải trả cho Công ty quản lý quỹ cung cấp dịch vụ quản lý cho Quỹ đã được quy định tại Điều lệ quỹ.
<b>“Thuởng hoạt động”</b>	Là số tiền phải trả cho Công ty quản lý quỹ nếu giá trị tài sản ròng của Quỹ trong giai đoạn tính thuởng hoạt động quy định tại Điều lệ quỹ vượt quá chỉ số tham chiếu một tỷ lệ phần trăm nhất định quy định tại Điều lệ quỹ.
<b>“Giá phát hành”</b>	Là số tiền mà Quỹ phải trả cho Công ty quản lý quỹ để trang trải những chi phí cho việc phát hành Chứng chỉ quỹ ra công chúng. Phí này được cộng vào mệnh giá một Chứng chỉ quỹ và thu khi phát hành và không vượt mức tối đa là 2% mệnh giá Chứng chỉ quỹ.
<b>“Cổ tức quỹ”</b>	Là số lợi nhuận còn lại của Quỹ sau khi trừ đi các chi phí hợp lệ và được Đại hội nhà đầu tư quyết định chia theo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư.
<b>“Ngày đóng quỹ”</b>	Là ngày kết thúc việc huy động vốn cho Quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành.
<b>“Năm tài chính”</b>	Là mười hai tháng tính từ đầu ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm dương lịch hàng năm. Năm tài chính đầu tiên của Quỹ sẽ được tính từ ngày Quỹ được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập quỹ cho đến hết ngày 31 tháng 12 của năm đó.
<b>“Giá trị tài sản ròng của Quỹ” hoặc “NAV”</b>	Là tổng giá trị các tài sản và các khoản đầu tư do Quỹ sở hữu trừ đi các nghĩa vụ nợ của Quỹ tại thời điểm định giá.
<b>“Ngày định giá”</b>	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.



<b>“Tổ chức định giá”</b>	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>“Tổ chức quản lý bất động sản”</b>	Là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản, có uy tín, chuyên môn được Công ty quản lý quỹ ủy quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.
<b>“Người có liên quan”</b>	Theo Khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán và Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp.
<b>“Người có quyền lợi liên quan tới một cá nhân, tổ chức”</b>	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 35% vốn điều lệ; c) Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 110 Luật Chứng khoán.
<b>“UBCKNN”</b>	Là Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam.
<b>Các định nghĩa khác</b>	Các định nghĩa khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong luật chứng khoán và các văn bản khác có liên quan.

## CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Tên và địa chỉ liên hệ của Quỹ

- 1.1. Tên tiếng Việt: Quỹ đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam
- 1.2. Tên tiếng Anh: Techcom Vietnam REIT Fund
- 1.3. Tên viết tắt: TCREIT
- 1.4. Địa chỉ: Tầng 28, Tòa C5, số 119 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
- 1.5. Điện thoại: (+84) 4 39446368 Fax: (+84) 4 39446583
- 1.6. Website: [www.techcomcapital.com.vn](http://www.techcomcapital.com.vn)

### Điều 2. Thời hạn hoạt động của Quỹ

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

### Điều 3. Nguyên tắc tổ chức của Quỹ

- 3.1. Quỹ được tổ chức dưới hình thức quỹ đóng, chào bán Chứng chỉ quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê hoặc kinh doanh nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 51, Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.
- 3.2. Chứng chỉ quỹ được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.3. Tỷ lệ sở hữu tối đa cho nhà đầu tư nước ngoài sở hữu chứng chỉ quỹ là bốn mươi chín phần trăm (49%) tổng số chứng chỉ quỹ của Quỹ.

### Điều 4. Tổng vốn huy động và số lượng chứng chỉ quỹ được chào bán

- 4.1. Vốn điều lệ được huy động trong lần đầu chào bán ra công chúng của Quỹ là năm mươi tỷ (50.000.000.000) đồng. Số vốn này được chia thành năm triệu (5.000.000) chứng chỉ quỹ. Mệnh giá của một chứng chỉ quỹ sẽ là mười nghìn (10.000) đồng.
- 4.2. Nhà đầu tư sẽ góp vốn bằng tiền Việt Nam theo một trong các cách thức sau: (i) chuyển khoản vào tài khoản của Quỹ mở tại Ngân hàng giám sát; hoặc (ii) góp vốn bằng bất động sản như được quy định tại Khoản 1 Điều 248 Nghị định 155/2020/NĐ-CP
- 4.3. Trường hợp số lượng chứng chỉ quỹ đăng ký mua vượt quá số lượng chứng chỉ quỹ đăng ký chào bán, Công ty quản lý quỹ phải phân phối hết số chứng chỉ quỹ được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.
- 4.4. Việc chào bán, thành lập, tăng giảm vốn, niêm yết, thay đổi thời hạn hoạt động, thay đổi tên, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, hợp nhất, sáp nhập, giải thể thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 247 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.
- 4.5. Trong trường hợp không đáp ứng điều kiện thành lập quỹ theo quy định tại Khoản 3, Điều 14 của Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, Công ty quản lý quỹ phải hoàn tất việc hoàn

trả cho nhà đầu tư mọi khoản tiền đã đóng góp, bao gồm cả lãi suất (nếu có), đồng thời chịu mọi phí tổn, nghĩa vụ tài chính phát sinh từ việc huy động vốn.

**Điều 5. Chỉ định đại diện huy động vốn và chào bán Chứng chỉ quỹ**

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

**Điều 6. Công ty quản lý quỹ**

6.1. Tên Công ty quản lý quỹ

Tên Tiếng Việt

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương

Tên Tiếng Anh

Techcom Capital Joint Stock Company

Tên viết tắt

TECHCOM CAPITAL

6.2. Giấy phép thành lập

Số 57/GP- UBCK do UBCKNN cấp ngày 30/01/2019

1.7. Địa chỉ đăng ký

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

6.3. Điện thoại:

84-4-39446368

Fax: 84-4-39446583

**Điều 7. Ngân hàng giám sát**

7.1. Tên Ngân hàng giám sát:

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

7.2.

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12 tháng 9 năm 2003 thay đổi lần 12 ngày 16 tháng 06 năm 2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

7.3.

Giấy phép hoạt động lưu ký chứng khoán số: 510/QĐ-ĐKHĐLK ngày 01 tháng 08 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

7.4.

Trụ sở chính:

74 Thợ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội

7.5.

Điện thoại:

(+84) 43 9362086

Fax : (+84) 439411847

7.6.

Website:

[www.bidv.com.vn](http://www.bidv.com.vn)

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

### Điều 8. Mục tiêu đầu tư

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

### Điều 9. Chiến lược đầu tư

#### 9.1 Chiến lược đầu tư bất động sản:

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

#### 9.2 Chiến lược đầu tư chứng khoán:

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

9.3 Trong các trường hợp khác biệt, việc xem xét đầu tư sẽ do Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ xem xét quyết định phù hợp với thẩm quyền.

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

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

- a) Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng;

- b) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- c) Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương;
- d) Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng;
- đ) Trái phiếu chưa niêm yết của các tổ chức phát hành hoạt động theo pháp luật Việt Nam; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn;
- e) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ;

(ii) Bất động sản đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều này.

9.5 Công ty quản lý quỹ chỉ được gửi tiền và đầu tư công cụ thị trường tiền tệ quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều này của các tổ chức tín dụng đã được Ban đại diện quỹ phê duyệt.

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

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

9.7 Cơ cấu danh mục đầu tư:

- a) Đầu tư tối thiểu 65% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định theo quy định tại khoản 6 Điều này; chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là 65% tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất (sau đây gọi là tổ chức kinh doanh bất động sản). Trường hợp chỉ đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản phải đầu tư vào chứng khoán của ít nhất 03 tổ chức phát hành;
- b) Không đầu tư quá 35% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các tài sản quy định tại điểm (i) khoản 4 Điều này, không tính phần đầu tư vào chứng khoán của tổ chức kinh doanh bất động sản. Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:



- Không đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành, tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
  - Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán và các tài sản (nếu có) quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều này của một tổ chức phát hành, chứng chỉ quỹ của một quỹ đại chúng do công ty khác quản lý, trừ công cụ nợ của Chính phủ;
  - Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành bởi các công ty trong cùng một nhóm công ty có quan hệ sở hữu với nhau thuộc các trường hợp sau đây: công ty mẹ, công ty con; các công ty sở hữu trên 35% cổ phần, phần vốn góp của nhau; nhóm công ty con có cùng một công ty mẹ;
  - Không đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào các chứng chỉ quỹ đại chúng, cổ phiếu công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
  - Không đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào tài sản quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này.
- c) Không đầu tư vào chứng chỉ của chính quỹ đó;

9.8 Quỹ thực hiện đầu tư gián tiếp ra nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép đầu tư gián tiếp ra nước ngoài và bảo đảm các nguyên tắc sau:

- a) Quỹ đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài;
- b) Quỹ chỉ được đầu tư gián tiếp ra nước ngoài vào các tài sản đã được quy định tại Điều lệ quỹ và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- c) Quỹ không được đầu tư quá 20% giá trị tài sản ròng của quỹ ra nước ngoài và không vượt quá hạn mức đầu tư đăng ký đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác nhận.
- d) Cơ cấu đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, điều chỉnh hạn mức đầu tư gián tiếp ra nước ngoài của quỹ phải tuân thủ quy định về cơ cấu đầu tư, hạn mức đầu tư, điều chỉnh hạn mức đầu tư theo các quy định tại Điều này.

9.9 Quỹ đầu tư bất động sản không được thực hiện các hoạt động xây dựng, triển khai và phát triển dự án bất động sản. 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.

9.10 Hoạt động vay, cho vay, giao dịch mua bán lại, giao dịch ký quỹ, bán khống của quỹ thực hiện theo quy định như sau:

Công ty quản lý quỹ không được sử dụng vốn và tài sản của quỹ để cho vay hoặc bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào.

- Công ty quản lý quỹ không được phép vay để đầu tư, trừ trường hợp vay ngắn hạn theo quy định của pháp luật về ngân hàng để trang trải các chi phí cần thiết cho quỹ hoặc thực



hiện thanh toán các giao dịch chứng chỉ quỹ với nhà đầu tư. Tổng giá trị các khoản vay ngắn hạn của quỹ không được quá 5% giá trị tài sản ròng của quỹ tại mọi thời điểm và thời hạn vay tối đa 30 ngày.

- Công ty quản lý quỹ không được sử dụng tài sản của quỹ để thực hiện các giao dịch ký quỹ (vay mua chứng khoán) cho quỹ hoặc cho bất kỳ cá nhân, tổ chức khác; không được sử dụng tài sản của quỹ thực hiện các giao dịch bán khống, cho vay chứng khoán.
- Quỹ được thực hiện giao dịch mua bán lại công cụ nợ của Chính phủ theo quy định của Bộ Tài chính về quản lý giao dịch công cụ nợ của Chính phủ.

## **Điều 10. Hạn chế đầu tư**

10.1 Cơ cấu đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản chỉ được vượt mức so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại điểm a, b khoản 7 Điều 9 và chỉ do các nguyên nhân sau:

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

10.2 Trường hợp sai lệch phát sinh do các nguyên nhân quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh lại danh mục đầu tư bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 10 theo nguyên tắc sau:

- a) Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục chứng khoán;
- b) Trong hạn 01 năm kể từ ngày phát sinh sai lệch đối với danh mục bất động sản.

10.3 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.

10.4 Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày hoàn tất việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư, công ty quản lý quỹ phải công bố thông tin theo quy định; đồng thời thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các sai lệch trong cơ cấu danh mục đầu tư, nguyên nhân, thời điểm phát sinh hoặc phát hiện ra sự việc, mức độ thiệt hại cho quỹ (nếu có) hoặc lợi nhuận tạo cho quỹ (nếu có), biện pháp khắc phục, thời gian thực hiện và kết quả khắc phục.

## **Điều 11. Phương pháp lựa chọn đầu tư:**

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

Quỹ tìm kiếm và lựa chọn các bất động sản dựa trên phương pháp “Bottom-up Approach”, đi từ đánh giá chi tiết bất động sản cụ thể dự kiến mua, phân khúc bất động

sản, khu vực địa lý ... và đặt trong bối cảnh tổng thể nền kinh tế vĩ mô. Các yếu tố sau sẽ được Quỹ tập trung đánh giá kỹ lưỡng khi tiến hành đầu tư một bất động sản:

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

#### 11.2 Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ thị trường tiền tệ

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

#### 11.3 Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với trái phiếu và công cụ nợ:

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

#### 11.4 Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với cổ phiếu

Quỹ áp dụng phương thức đầu tư đi từ trên xuống “Top-Down Approach”, trong đó việc

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

#### 11.5 Phương pháp lựa chọn đầu tư đối với các công cụ khác

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

### **Điều 12. Quản lý bất động sản trong danh mục đầu tư**

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

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

12.2 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 yêu cầu sau:

- a) Không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành hình phạt tù hoặc bị cấm hành nghề chứng khoán theo quy định pháp luật;
- b) Chưa bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- c) Để quản lý danh mục đầu tư chứng khoán của quỹ đầu tư bất động sản, công ty quản lý quỹ phải chỉ định tối thiểu 02 người điều hành quỹ;
- d) Để quản lý danh mục bất động sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty quản lý quỹ phải chỉ định tối thiểu 02 nhân viên có thể thẩm định viên về giá. Các nhân viên này phải có tối thiểu 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.

12.3 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 cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các đối tác khác trong các hợp đồng kinh tế liên quan tới bất động sản của quỹ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan;
- c) Kịp thời đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của Quỹ theo quy định của pháp

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

- d) Trường hợp Quỹ là đồng chủ sở hữu, đồng sử dụng bất động sản thì Công ty quản lý quỹ phải bảo đảm Quỹ được tự do chuyển nhượng phần tài sản của Quỹ tại mọi thời điểm với mức giá không bị phụ thuộc bởi bên thứ ba, đồng thời phải có đầy đủ các quyền sau:
- Hưởng lợi từ hoạt động vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản, tương ứng với tỷ lệ vốn góp;
  - Tham gia ý kiến, quyết định các vấn đề quan trọng, bao gồm việc thay đổi nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng quản lý, vận hành bất động sản, hợp đồng khai thác bất động sản, các thỏa thuận, hợp đồng kinh tế khác. Trường hợp Quỹ sở hữu bất động sản một cách gián tiếp, thông qua việc sở hữu cổ phần, phần vốn góp của công ty sở hữu bất động sản, Quỹ phải có đầy đủ các quyền của cổ đông, thành viên góp vốn, bao gồm quyền tự do chuyển nhượng tài sản (cổ phần, phần vốn góp) của Quỹ;
- 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;
- f) 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 74 Thông tư 98/2020/TT-BTC ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 về hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

12.4 Công ty quản lý quỹ phải ủy quyền cho Tổ chức quản lý bất động sản để bảo quản, giữ gìn, trông coi, bảo trì, sửa chữa, nâng cấp, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản. Tiêu chí lựa chọn Tổ chức quản lý bất động sản, nguyên tắc của hợp đồng quản lý bất động sản được quy định tại điều Điều 42 Điều lệ quỹ. Tổ chức quản lý bất động sản và hợp đồng quản lý bất động sản phải được Đại hội nhà đầu tư thông qua.

### **Điều 13. Hoạt động giao dịch tài sản của quỹ đầu tư bất động sản**

13.1 Trong giao dịch bất động sản của quỹ, công ty quản lý quỹ phải bảo đảm:

- a) Giá mua bất động sản không được vượt quá một trăm mười phần trăm (110%) và giá bán



bất động sản không được thấp hơn chín mươi phần trăm (90%) so với giá tham chiếu do doanh nghiệp thẩm 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, doanh nghiệp thẩm định giá xác định lại giá tham chiếu trước khi thực hiện giao dịch.

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

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

13.2 Điều kiện giao dịch bất động sản với người có quyền lợi liên quan:

13.2.1 Công ty quản lý quỹ chỉ được thực hiện các giao dịch bất động sản giữa Quỹ với các đối tượng dưới đây khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Khoản 13.2.2 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 từ 5% trở lên 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 sở hữu từ 5% trở lên số lượng chứng chỉ quỹ của quỹ, người đại diện ủy quyền của nhà đầu tư sở hữu từ 5% trở lên số lượng chứng chỉ quỹ của quỹ (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) bao gồm:
- 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 35% vốn điều lệ;
  - Nhóm các công ty có quan hệ sở hữu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 110 Luật Chứng khoán.
- 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;

13.2.2 Điều kiện để thực hiện giao dịch bất động sản với các đối tượng quy định tại Khoản 13.2.1 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 13.1 Điều này;
  - c) Trường hợp giá trị giao dịch đạt trên 10% tổng giá trị tài sản của quỹ sau giao dịch; hoặc giao dịch dẫn tới tổng giá trị các giao dịch thực hiện với cùng đối tác đó trong 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 tham gia trực tiếp giao dịch 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 doanh nghiệp thẩm định giá, trong đó một tổ chức do Đại hội nhà đầu tư lựa chọn và một doanh nghiệp thẩm định giá do Ngân hàng giám sát chỉ định. Chi phí thẩm định giá được hạch toán vào quỹ;
  - đ) Doanh nghiệp thẩm 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.
- 13.3 Sau khi hoàn tất các giao dịch theo quy định tại Điểm b) và c) Khoản 13.1 và Khoản 13.2 Điều này, thông tin chi tiết về giao dịch phải được cung cấp cho tất cả các nhà đầu tư qua website của Công ty quản lý quỹ và/hoặc gửi thư (có thể là thư điện tử) tới từng nhà đầu tư. Thông tin về giao dịch bao gồm:
- a) Thông tin đầy đủ về đối tác giao dịch và mối quan hệ giữa đối tác giao dịch với Quỹ;
  - b) Thông tin đầy đủ về bất động sản giao dịch, bao gồm loại bất động sản; vị trí bất động sản; thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản; quy mô, diện tích của bất động sản; đặc điểm, tính chất, hiệu quả kinh tế sử dụng/khai thác (tỷ suất sử dụng/công suất phòng...), chất lượng của bất động sản; thực trạng các công trình hạ tầng, các dịch vụ về kỹ thuật và xã hội có liên quan đến bất động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản bao gồm hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản và giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập bất động sản; lịch sử về sở hữu, sử dụng bất động sản; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); giá giao dịch bất động sản; quyền và lợi ích của người thứ ba có liên quan và các thông tin khác;
  - c) Chứng thư thẩm định giá bất động sản giao dịch bao gồm các thông tin liên quan tới bất động sản được định giá; vị trí, quy mô của bất động sản; tính chất và thực trạng của bất động sản; tình trạng pháp lý của bất động sản; các hạn chế của bất động sản; các phương pháp định giá bất động sản; thời điểm định giá bất động sản; giá của bất động sản và các nội dung khác liên quan;
  - d) Thông tin về lợi tức thu được từ khai thác bất động sản trước khi thực hiện giao dịch (kèm theo tài liệu chứng minh), lợi tức dự kiến;
  - e) Các thông tin khác có liên quan.
- 13.4 Trong mọi giao dịch bất động sản, Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chủ động và kịp thời thông báo, cung cấp đầy đủ tài liệu và thông tin cần thiết về các giao dịch (trước khi thực hiện và sau khi hoàn tất giao dịch) cho Ngân hàng giám sát, Ban đại diện quỹ trong thời hạn đủ để ngân hàng, Ban đại diện quỹ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát các giao dịch của quỹ theo quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ và các điều khoản của Hợp đồng giám sát.



### **CHƯƠNG III: NHÀ ĐẦU TƯ, SỞ ĐĂNG KÝ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ GIAO DỊCH CHỨNG CHỈ QUỸ**

#### **Điều 14. Nhà đầu tư**

- 14.1 Nhà đầu tư của Quỹ là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, sở hữu chứng chỉ quỹ. Nhà đầu tư không chịu trách nhiệm pháp lý hoặc nghĩa vụ khác ngoài trách nhiệm trong phạm vi số chứng chỉ Quỹ mà họ sở hữu.
- 14.2 Nhà đầu tư pháp nhân bao gồm các tổ chức kinh tế, xã hội được pháp luật công nhận. Nhà đầu tư pháp nhân cử người đại diện hợp pháp đại diện cho số Chứng chỉ quỹ mà mình sở hữu. Việc đề cử, hủy bỏ hay thay thế người đại diện này phải được thông báo bằng văn bản, do người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư pháp nhân ký.
- 14.3 Công ty Quản lý Quỹ, người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, nhân viên Công ty Quản lý Quỹ và người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, nhân viên của Công ty Quản lý Quỹ được phép giao dịch Chứng Chỉ Quỹ theo phương thức được quy định trong Bản Cáo Bạch và trở thành Nhà Đầu tư.

#### **Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư**

- 15.1. Nhà đầu tư có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
  - a) Các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 101 Luật Chứng khoán;
  - b) Quyền được đối xử công bằng, mỗi chứng chỉ quỹ đều tạo cho người sở hữu quyền, nghĩa vụ, lợi ích ngang nhau;
  - c) Quyền tự do chuyển nhượng chứng chỉ quỹ, trừ trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và tại Điều lệ quỹ;
  - d) Quyền được tiếp cận đầy đủ các thông tin định kỳ và thông tin bất thường về hoạt động của quỹ;
  - e) Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp Đại hội nhà đầu tư và thực hiện quyền biểu quyết dưới hình thức trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (gửi thư, fax, thư điện tử, tham dự hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác);
  - đ) Nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền mua chứng chỉ quỹ trong thời hạn quy định tại Điều lệ quỹ, Bản cáo bạch và chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của quỹ trong phạm vi số tiền đã thanh toán khi mua chứng chỉ quỹ;
  - e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về chứng khoán và tại Điều lệ này.
- 15.2. Nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư sở hữu từ 5% trở lên tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành có các quyền sau đây:
  - a) Xem xét và trích lục sổ biên bản và các Nghị quyết của Ban đại diện quỹ, báo cáo tài chính năm và các báo cáo của ngân hàng giám sát liên quan đến hoạt động của quỹ;
  - b) Yêu cầu công ty quản lý quỹ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư bất thường trong các trường hợp sau:

- Công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát vi phạm quyền của nhà đầu tư hoặc nghĩa vụ của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát hoặc ra quyết định vượt quá thẩm quyền quy định tại Điều lệ quỹ, hợp đồng giám sát hoặc được giao bởi Đại hội nhà đầu tư, gây tổn thất cho quỹ;
  - Ban đại diện quỹ đã hết nhiệm kỳ trên 06 tháng mà chưa được bầu thay thế;
  - Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ quỹ;
- c) 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. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu, công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát phải trả lời nhà đầu tư;
- d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội nhà đầu tư. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến công ty quản lý quỹ chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc;
- đ) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ quỹ.
- 15.3. Nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư sở hữu từ 10% trở lên tổng số chứng chỉ quỹ đang lưu hành có các quyền đề cử người vào Ban đại diện quỹ. Trình tự, thủ tục đề cử áp dụng tương tự theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp áp dụng đối với việc đề cử người vào Hội đồng quản trị của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% trở lên tổng số cổ phần phổ thông.
- 15.4. Yêu cầu, kiến nghị của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2,3 Điều này phải được lập bằng văn bản và phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, số Giấy chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác; tên, địa chỉ trụ sở chính, quốc tịch, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc số Quyết định thành lập đối với nhà đầu tư là tổ chức; số lượng chứng chỉ quỹ nắm giữ và thời điểm nắm giữ của từng nhà đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ của cả nhóm nhà đầu tư và tỷ lệ sở hữu trong tổng số chứng chỉ quỹ đang Lưu hành của quỹ; nội dung yêu cầu, kiến nghị; căn cứ và lý do. Trường hợp triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, phải kèm theo các tài liệu xác minh lý do việc triệu tập Đại hội nhà đầu tư bất thường; hoặc các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền theo quy định tại Điều lệ quỹ, hợp đồng giám sát.

## **Điều 16. Sổ đăng ký nhà đầu tư**

- 16.1 Công ty quản lý quỹ thực hiện hoặc ủy quyền cho tổ chức cung cấp dịch vụ đại lý chuyên nhượng lập và quản lý sổ đăng ký nhà đầu tư chính (sổ chính) hoặc ủy quyền đại lý ký danh lập, quản lý đăng ký nhà đầu tư phụ (sổ phụ) và xác nhận quyền sở hữu chứng chỉ quỹ cho nhà đầu tư.
- 16.2 Sổ chính, sổ phụ phải có các thông tin 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 nhà đầu tư: họ tên, số Giấy chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác, địa chỉ liên lạc (đối với cá nhân), tên đầy đủ, tên viết tắt, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc số Quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính (đối với tổ chức); số tài khoản lưu ký chứng khoán (nếu có); số tài khoản của nhà đầu tư hoặc số tiểu khoản kèm theo số tài khoản ký danh; số lượng chứng chỉ quỹ sở hữu; tỷ lệ sở hữu; ngày đăng ký mua và ngày thanh toán.
- d) Ngày lập sổ đăng ký nhà đầu tư.

16.3 Công ty quản lý quỹ, tổ chức cung cấp dịch vụ đại lý chuyển nhượng phải luôn có đầy đủ thông tin về sở hữu của từng nhà đầu tư, kể cả nhà đầu tư giao dịch trên tài khoản ký danh. Thông tin về tài sản của nhà đầu tư trên sổ chính là bằng chứng xác nhận quyền sở hữu chứng chỉ quỹ của nhà đầu tư. Đối với quỹ mở, quyền sở hữu của nhà đầu tư được xác lập kể từ thời điểm thông tin về sở hữu của nhà đầu tư được cập nhật tại sổ chính.

#### **Điều 17. Chuyển nhượng Chứng chỉ quỹ**

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

#### **Điều 18. Thừa kế Chứng chỉ quỹ**

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

#### **Điều 19. Giải pháp cho vấn đề thua lỗ của Quỹ**

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

## CHƯƠNG IV: ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ

### Điều 20. Đại hội nhà đầu tư

20.1 Đại hội nhà đầu tư là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Quỹ và tất cả các nhà đầu tư có tên trong sổ đăng ký nhà đầu tư trước khi triệu tập cuộc họp đều có quyền tham dự.

20.2 Đại hội nhà đầu tư do công ty quản lý quỹ triệu tập và quyết định những nội dung sau:

- a) Sửa đổi, bổ sung Điều lệ quỹ;
- b) Thay đổi cơ bản trong chính sách, mục tiêu đầu tư của quỹ; thay đổi giá dịch vụ trả cho công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát; thay thế công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát;
- c) Chia, tách, sáp nhập, hợp nhất quỹ; giải thể quỹ; thay đổi vốn điều lệ của quỹ đóng; thay đổi thời hạn hoạt động của quỹ;
- d) Phương án phân phối lợi tức;
- đ) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch và thành viên Ban đại diện quỹ; quyết định mức thù lao và chi phí hoạt động của Ban đại diện quỹ; thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán được chấp thuận để kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của quỹ, doanh nghiệp thẩm định giá độc lập (nếu có); thông qua các báo cáo tài chính, báo cáo về tài sản và hoạt động hàng năm của quỹ;
- e) Xem xét và xử lý vi phạm của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát và Ban đại diện quỹ gây tổn thất cho quỹ;
- g) Yêu cầu công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát xuất trình sổ sách hoặc giấy tờ giao dịch tại Đại hội nhà đầu tư;
- h) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và tại Điều lệ này.

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

20.3 Chương trình và nội dung họp Đại hội nhà đầu tư được công ty quản lý quỹ xây dựng tương ứng với chương trình họp, nội dung họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định pháp luật về doanh nghiệp. Tối thiểu 07 ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp Đại hội nhà đầu tư, công ty quản lý quỹ phải gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước toàn bộ chương trình, nội dung họp và các tài liệu có liên quan, đồng thời công bố thông tin về việc triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư, trong đó nêu rõ lý do và mục tiêu của cuộc họp.

20.4 Đại hội nhà đầu tư thường niên được tổ chức trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Ban đại diện quỹ, cuộc họp Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể gia hạn nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính và phải thông báo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đại hội nhà đầu tư thường niên có thể được tổ chức dưới hình thức họp trực tiếp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.



## **Điều 21. Đại hội nhà đầu tư bất thường**

- 21.1 Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư trong các trường hợp sau:
- a) Công ty quản lý quỹ hoặc ngân hàng giám sát hoặc Ban đại diện quỹ khi xét thấy là cần thiết vì quyền lợi của quỹ;
  - b) Theo yêu cầu của nhà đầu tư hoặc nhóm nhà đầu tư quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Điều lệ này;
  - c) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ này.
- 21.2 Việc tổ chức họp bất thường Đại hội nhà đầu tư được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công ty quản lý quỹ nhận được yêu cầu triệu tập họp bất thường Đại hội nhà đầu tư.
- 21.3 Trường hợp công ty quản lý quỹ không triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này, công ty quản lý quỹ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh đối với quỹ (nếu có). Trường hợp công ty quản lý quỹ không triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này, trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban đại diện quỹ hoặc ngân hàng giám sát thay thế công ty quản lý quỹ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ này.

## **Điều 22. Điều kiện, thể thức tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội nhà đầu tư**

- 22.1 Cuộc họp Đại hội nhà đầu tư được tiến hành khi có số nhà đầu tư tham dự đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Hình thức tham gia có thể là trực tiếp hoặc ủy quyền tham gia hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (gửi thư, fax, thư điện tử, tham dự hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác) theo quy định tại Điều lệ này.
- 22.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này, cuộc họp lần thứ hai được triệu tập trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ nhất dự định khai mạc. Trong trường hợp này, Đại hội nhà đầu tư được tiến hành không phụ thuộc vào số nhà đầu tư tham dự.
- 22.3 Đại hội nhà đầu tư thông qua Nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.
- 22.4 Tối thiểu 21 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội Nhà Đầu tư, công ty quản lý quỹ phải công bố trên trang thông tin điện tử của công ty và của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, về việc họp Đại hội, trong đó nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp Đại hội, bao gồm: thông báo mời họp, chương trình họp, phiếu biểu quyết, tài liệu sử dụng trong cuộc họp và dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp. Tài liệu họp Đại hội phải được cập nhật các nội dung sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- Trường hợp lấy ý kiến Đại hội Nhà đầu tư bằng văn bản tối thiểu 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến, công ty quản lý quỹ phải công bố trên trang thông tin điện tử của mình, đồng thời gửi cho tất cả các Nhà đầu tư phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội Nhà Đầu tư và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết.
- 22.5 Nghị quyết Đại hội nhà đầu tư về các nội dung quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 20 Điều lệ này phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư. Trong trường hợp này, quyết định tại cuộc họp được thông qua khi số nhà đầu tư đại

diện trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp tán thành.

- 22.6 Quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua tại cuộc họp khi được số nhà đầu tư đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư dự họp tán thành hoặc một tỷ lệ khác cao hơn do Điều lệ quỹ quy định, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.
- 22.7 Công ty quản lý quỹ được lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ thời hạn gửi phiếu và tài liệu họp cho nhà đầu tư như trường hợp mời họp Đại hội nhà đầu tư. Nguyên tắc, nội dung, trình tự, thủ tục lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản như sau:
- (i) Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội Nhà Đầu tư;
  - (ii) Phiếu lấy ý kiến phải bao gồm có nội dung chủ yếu sau đây:
    - Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ;
    - Thông tin của Nhà Đầu tư, tổng số chứng chỉ quỹ đang nắm giữ và số phiếu biểu quyết của Nhà Đầu tư;
    - Vấn đề cần lấy ý kiến và ý kiến trả lời tương ứng theo thứ tự nhất trí, không nhất trí và không có ý kiến;
    - Thời hạn cuối cùng phải gửi phiếu lấy ý kiến của Công ty quản lý quỹ;
    - Họ tên và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty quản lý quỹ.
  - (iii) Phiếu lấy ý kiến gửi cho Nhà Đầu tư theo một trong các hình thức sau gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ thường trú của từng Nhà Đầu tư, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác tới địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký.
  - (iv) Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty quản lý quỹ theo một trong các hình thức sau gửi bằng chuyển phát, thư điện tử (đính kèm bản scan phiếu lấy ý kiến có chữ ký của Nhà Đầu tư), platform bỏ phiếu điện tử (e-voting) hoặc các hình thức điện tử khác từ địa chỉ Nhà Đầu tư đăng ký. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng chuyển phát phải đựng trong phong bì dán kín. Phiếu lấy ý kiến gửi bằng thư điện tử phải được bảo mật cho đến khi kiểm phiếu. Trong trường hợp gửi phiếu lấy ý kiến bằng thư điện tử thì Công ty Quản lý quỹ phải ghi rõ địa chỉ thư điện tử nhận phiếu lấy ý kiến, và nhà đầu tư phải gửi bằng thư điện tử đã đăng ký tại Sổ đăng ký Nhà đầu tư.
  - (v) Phiếu lấy ý kiến có nội dung đầy đủ, có chữ ký của nhà đầu tư cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư tổ chức và được gửi tới Công ty quản lý quỹ trong thời hạn quy định được coi là hợp lệ
  - (vi) Công ty quản lý quỹ thành lập ban kiểm phiếu, tổ chức việc kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua đến các nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn mà nhà đầu tư phải gửi ý kiến của Công ty quản lý quỹ. Biên bản kiểm phiếu có giá trị tương đương biên bản họp Đại hội Nhà Đầu tư và phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
    - Tên, địa chỉ, thông tin giấy phép của Quỹ
    - Tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ, không hợp lệ, không nhận được; tổng số phiếu lấy ý kiến hợp lệ nhất trí, không nhất trí, không có ý kiến đối với từng vấn đề biểu quyết
    - Nghị quyết, quyết định được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết tương ứng
    - Họ tên và chữ ký của trưởng ban kiểm phiếu, chủ tịch Ban Đại diện Quỹ hoặc người được chủ tịch Ban Đại diện Quỹ ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ hoặc người được người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý quỹ ủy quyền.



- (vii) Ban kiểm phiếu, thành viên Ban Đại diện quỹ chịu trách nhiệm liên đới về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của nội dung biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.
- (viii) Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên cổng thông tin của Công ty quản lý quỹ và UBCKNN trong vòng 24h kể từ khi kết thúc kiểm phiếu.

Phiếu lấy ý kiến thu về, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết, quyết định được thông qua và các tài liệu khác có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty quản lý quỹ.

- 22.8 Trường hợp lấy ý kiến Đại hội nhà đầu tư dưới hình thức bằng văn bản, quyết định của Đại hội nhà đầu tư được thông qua khi được số nhà đầu tư đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả nhà đầu tư có quyền biểu quyết tán thành.
- 22.9 Công ty quản lý quỹ, Ban đại diện quỹ có trách nhiệm xem xét, bảo đảm các Nghị quyết của Đại hội nhà đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ này. Trong trường hợp quyết định của Đại hội nhà đầu tư không phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ này thì phải tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư để lấy ý kiến lại hoặc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản.
- 22.10 Đại hội Nhà đầu tư sẽ do Chủ Tịch Ban Đại diện Quỹ, hoặc một người khác được Đại Hội Nhà Đầu Tư bầu ra nếu Chủ Tịch Ban Đại Diện Quỹ vắng mặt, sẽ chủ tọa Đại Hội Nhà Đầu Tư. Ngân Hàng Giám Sát, Công Ty Kiểm Toán và Công ty luật cung cấp dịch vụ cho Quỹ có quyền tham dự Đại Hội Nhà Đầu Tư nhưng không có quyền biểu quyết.
- 22.11 Trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ sau khi thông qua quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư hoặc sau ngày kết thúc việc lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản hoặc thông qua bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các Quy định Pháp luật hiện hành, Công ty Quản Lý Quỹ có trách nhiệm lập Biên bản họp hoặc Biên bản kiểm phiếu (trong trường hợp lấy ý kiến nhà đầu tư bằng văn bản hoặc lấy ý kiến bằng thư điện tử hoặc hình thức điện tử khác) và nghị quyết đại hội và gửi cho UBCKNN, Ngân Hàng Giám Sát và cung cấp cho Nhà Đầu Tư hoặc công bố thông tin theo quy định của pháp luật trên các trang thông tin điện tử của Công ty Quản Lý Quỹ.
- 22.12 Những quyết định của Đại Hội Nhà Đầu Tư được thông qua không phù hợp với quy định pháp luật và Điều này, sẽ không có hiệu lực pháp lý và giá trị thi hành. Những quyết định này mặc nhiên bị hủy. Đồng thời, Công ty Quản Lý Quỹ có trách nhiệm thông báo cho UBCKNN và Nhà Đầu Tư về việc nghị quyết không có hiệu lực thi hành và bị hủy.

## **CHƯƠNG V: BAN ĐẠI DIỆN QUỸ**

### **Điều 23. Ban đại diện quỹ**

- 23.1. Ban đại diện quỹ có 3 thành viên, được bầu tại cuộc họp Đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Việc đề cử, ứng cử thành viên Ban đại diện quỹ phải tuân thủ quy định sau:
- a) Thông tin liên quan đến các ứng viên Ban đại diện quỹ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty quản lý quỹ chậm nhất 10 ngày trước ngày triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư để bầu thành viên Ban đại diện quỹ. Thông tin tối thiểu phải bao gồm: họ tên, ngày tháng năm sinh; trình độ chuyên môn; trình độ quản lý; kinh nghiệm trong hoạt động quản lý tài sản, hoặc phân tích đầu tư hoặc các kinh nghiệm trong hoạt động chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm; quá trình công tác và kết quả đạt được; các công ty, quỹ mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban đại diện quỹ; các lợi ích có liên quan tới công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát (nếu có); các thông tin khác nếu có liên quan;
  - b) Trường hợp số lượng các ứng viên Ban đại diện quỹ thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban đại diện quỹ đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế quy định tại Điều lệ quỹ. Cơ chế đề cử hay cách thức Ban đại diện quỹ đương nhiệm đề cử ứng viên Ban đại diện quỹ được công bố rõ ràng và được Đại hội nhà đầu tư thông qua trước khi tiến hành đề cử;
  - c) Trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử thành viên Ban đại diện quỹ (thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán áp dụng đối với thành viên Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị)
- 23.2. Tối thiểu 2/3 số thành viên của Ban đại diện quỹ là các thành viên độc lập theo nguyên tắc 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 quy định khác tại Điều lệ quỹ.
- 23.3. Trong Ban đại diện quỹ phải có (áp dụng với quỹ đại chúng):
- a) Tối thiểu 01 thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thẩm định giá bất động sản.
  - b) Tối thiểu 01 thành viên độc lập có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong hoạt động phân tích đầu tư chứng khoán hoặc quản lý tài sản;
  - c) Tối thiểu 01 thành viên có trình độ chuyên môn về pháp luật;

### **Điều 24. Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện quỹ**

- 24.1. Nhiệm kỳ của thành viên Ban đại diện quỹ không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế
- 24.2. Tiêu chuẩn lựa chọn thành viên Ban đại diện quỹ (thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán áp dụng đối với thành viên Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị)
- 24.3. Những người sau đây không được là thành viên Ban đại diện quỹ:

- a) Các trường hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán áp dụng đối với thành viên Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị
- b) Là thành viên của trên 05 Ban đại diện quỹ đại chúng, Hội đồng quản trị công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- c) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ quỹ.

#### **Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của Ban đại diện quỹ**

- 25.1 Đại diện cho quyền lợi của nhà đầu tư; thực hiện các hoạt động phù hợp với quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư.
- 25.2 Phê duyệt sổ tay định giá giá trị tài sản ròng của quỹ, danh sách các tổ chức cung cấp báo giá; danh sách các tổ chức tín dụng theo quy định tại Điều 9 Điều lệ này; chấp thuận các giao dịch theo quy định tại Điều 9 Điều lệ này.
- 25.3 Quyết định mức lợi tức phân phối theo phương án phân chia lợi nhuận quy định tại Điều lệ quỹ hoặc đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua; thời điểm thực hiện, cách thức, hình thức phân phối lợi nhuận.
- 25.4 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.
- 25.5 Trường hợp Điều lệ quỹ đã có quy định và Đại hội nhà đầu tư gần nhất đã ủy quyền, Ban Đại Diện Quỹ được quyết định các vấn đề quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 20. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ phải thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin Quyết định của Ban đại diện quỹ theo quy định về công bố thông tin đối với Quyết định của Đại hội nhà đầu tư.  
Trường hợp Đại Hội Nhà Đầu Tư gần nhất ủy quyền cho Ban Đại Diện Quỹ quyết định mức điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ trong mức tối đa được quy định tại Điều lệ này, hiệu lực của việc điều chỉnh Giá dịch vụ Quản lý Quỹ sau khi Ban Đại Diện Quỹ phê duyệt sẽ được Công ty quản lý Quỹ công bố trên website của Công ty quản lý Quỹ.
- 25.6 Yêu cầu công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát kịp thời cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin về hoạt động quản lý quỹ và hoạt động giám sát.
- 25.7 Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ quỹ.

#### **Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của Ban Đại diện Quỹ**

- 26.1. Quyền, nghĩa vụ của thành viên Ban đại diện quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán áp dụng đối với thành viên Hội đồng quản trị của công ty niêm yết và tại Điều lệ quỹ.
- 26.2. Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì quyền lợi tốt nhất của quỹ; không được ủy quyền cho người khác thực hiện quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình đối với quỹ.
- 26.3. Tham dự đầy đủ các cuộc họp Ban đại diện quỹ và có ý kiến rõ ràng về các vấn đề được đưa ra thảo luận.

#### **Điều 27. Chủ tịch Ban đại diện quỹ**

- 27.1 Đại hội nhà đầu tư bầu Chủ tịch Ban đại diện quỹ trong số thành viên Ban đại diện quỹ. Chủ tịch Ban đại diện quỹ phải là thành viên độc lập.
- 27.2 Chủ tịch Ban đại diện quỹ có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban đại diện quỹ;
- b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp Ban đại diện quỹ;
- c) Theo dõi quá trình tổ chức thực hiện các quyết định của Ban đại diện quỹ;
- d) Các quyền và nhiệm vụ khác quy định tại Điều lệ quỹ.

#### **Điều 28. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và bổ sung thành viên Ban đại diện Quỹ**

Thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán áp dụng đối với thành viên Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị.

#### **Điều 29. Thủ tục điều hành của Ban đại diện quỹ**

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

#### **Điều 30. Cuộc họp Ban Đại diện quỹ**

- 30.1 Ban đại diện quỹ tổ chức họp tối thiểu 3 tháng/lần hoặc theo yêu cầu của công ty quản lý quỹ.
- 30.2 Trình tự tổ chức cuộc họp, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên trước 03 ngày.
- 30.3 Cuộc họp Ban đại diện quỹ được tổ chức khi có tối thiểu 2/3 số thành viên dự họp, trong đó số thành viên độc lập phải chiếm đa số (trên 50% số thành viên dự họp trở lên). Thành viên không trực tiếp dự họp có quyền biểu quyết thông qua bỏ phiếu bằng văn bản hoặc theo hình thức khác theo quy định tại Điều lệ quỹ. Quyết định của Ban đại diện quỹ được thông qua nếu được đa số thành viên và đa số thành viên độc lập thông qua.
- 30.4 Quyết định của Ban Đại Diện Quỹ sẽ được thông qua bằng biểu quyết tại cuộc họp, họp thông qua điện thoại, internet, thư điện tử (email) và các phương tiện truyền tin, nghe, nhìn; hoặc dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc bỏ phiếu điện tử (e-voting) tuân thủ theo các quy định hiện hành. Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện trên giấy, bỏ phiếu điện tử hoặc bằng bất kỳ hình thức họp pháp khác. Mỗi thành viên của Ban Đại Diện Quỹ có một phiếu bầu. Thành viên không thể tham gia cuộc họp có thể chuyển phiếu biểu quyết theo bất cứ hình thức nào đã được nhất trí từ trước cho Chủ tịch trước hoặc vào thời điểm đang diễn ra cuộc họp.
- 30.5 Biên bản họp Ban đại diện quỹ phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và chủ tọa phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Ban đại diện quỹ tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp Ban đại diện quỹ phải được lưu giữ tại công ty quản lý quỹ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ quỹ.



## CHƯƠNG VI: CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ

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

Công ty Quản Lý Quỹ được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Được thực hiện nghiệp vụ Quản Lý Quỹ;
- Hoàn toàn độc lập với Ngân Hàng Giám Sát;
- Có đầy đủ cơ sở vật chất, nhân sự để Quản Lý Quỹ mở;
- Đồng ý thực hiện các cam kết đối với Quỹ như nêu tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3 của Điều lệ này.

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

#### Nghĩa vụ của Công ty Quản lý Quỹ

- 32.1. Công ty quản lý quỹ là đại diện theo ủy quyền của khách hàng ủy thác, thay mặt cho khách hàng ủy thác để thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản của khách hàng ủy thác một cách trung thực và cẩn trọng.
- 32.2. Công ty quản lý quỹ phải ban hành quy trình quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quy trình quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, quy trình tư vấn đầu tư chứng khoán và các quy trình nghiệp vụ khác phù hợp với nghiệp vụ kinh doanh chứng khoán của công ty; quy trình kiểm soát nội bộ; sổ tay định giá; quy trình 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 áp dụng chung cho các quỹ, Đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán; quy tắc đạo đức nghề nghiệp chi tiết tới từng vị trí công tác. Trường hợp khách hàng ủy thác đầu tư chứng khoán phái sinh để phòng ngừa rủi ro, quy trình quản lý quỹ đầu tư chứng khoán phải có quy định cụ thể về nguyên tắc, phương pháp sử dụng chứng khoán phái sinh để phòng ngừa rủi ro cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán; quy trình quản lý danh mục đầu tư chứng khoán phải có quy định cụ thể về nguyên tắc, phương pháp sử dụng chứng khoán phái sinh để phòng ngừa rủi ro cho chứng khoán cơ sở mà khách hàng ủy thác đang nắm giữ. Các quy trình được triển khai áp dụng thống nhất trong hoạt động công ty.
- 32.3. Công ty quản lý quỹ phải tuân thủ các quy tắc về đạo đức nghề nghiệp, tự nguyện, công bằng, trung thực và vì lợi ích cao nhất của khách hàng ủy thác. Quy định về việc tuân thủ quy tắc đạo đức nghề nghiệp là điều khoản bắt buộc của hợp đồng lao động giữa công ty và nhân viên.
- 32.4. Công ty quản lý quỹ phải thiết lập hệ thống quản trị rủi ro và ban hành chiến lược, chính sách và quy trình quản trị rủi ro phù hợp với mô hình tổ chức, quy mô hoạt động của công ty, các loại hình quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán và khách hàng ủy thác do công ty quản lý. Hệ thống quản trị rủi ro, chiến lược, chính sách, quy trình quản trị rủi ro xây dựng dựa theo các thông lệ quốc tế phù hợp với điều kiện

thị trường Việt Nam và theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

32.5. Khi quản lý tài sản ủy thác, công ty quản lý quỹ phải đảm bảo:

- a) Thực hiện việc đầu tư tài sản ủy thác theo các quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ đầu tư chứng khoán, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán và hợp đồng ủy thác đầu tư;
- b) Ký hợp đồng lưu ký hoặc hợp đồng giám sát với ngân hàng lưu ký đối với quỹ thành viên, công ty đầu tư chứng khoán riêng lẻ, danh mục đầu tư ủy thác; ký hợp đồng giám sát với ngân hàng giám sát đối với quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng;
- c) Thực hiện lưu ký toàn bộ tài sản phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam, lưu trữ đầy đủ, kịp thời, chính xác thông tin dữ liệu về sở hữu và lưu ký bản gốc các tài liệu pháp lý xác minh quyền sở hữu tài sản tại ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát.
  - Trường hợp đầu tư tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi cho khách hàng ủy thác: công ty quản lý quỹ chỉ được gửi tại các tổ chức tín dụng trong danh sách được khách hàng ủy thác phê duyệt; phải cung cấp đầy đủ thông tin về các hợp đồng tiền gửi, các tài khoản tiền gửi cho ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát để các tổ chức này đối soát số dư tài khoản tiền gửi, giá trị các hợp đồng tiền gửi với tổ chức tín dụng nhận tiền gửi, lưu trữ bản gốc các hợp đồng tiền gửi và cung cấp các hợp đồng đó theo yêu cầu của ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát;
  - Trường hợp đầu tư vào phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn, cổ phiếu chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch, trái phiếu chưa niêm yết cho khách hàng ủy thác: công ty quản lý quỹ phải lưu ký bản gốc hoặc bản sao hợp lệ các hợp đồng giao dịch, chứng từ giao dịch, hoặc bản gốc sổ đăng ký cổ đông hoặc sổ đăng ký thành viên hoặc tài liệu xác nhận quyền sở hữu tài sản tại ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát để các tổ chức này định kỳ đối soát với tổ chức tiếp nhận vốn đầu tư;
- d) Xây dựng hệ thống thông tin quản lý các tài khoản của khách hàng ủy thác tại công ty bảo đảm nguyên tắc quản lý độc lập và tách biệt tài sản tới từng khách hàng ủy thác; tách biệt tài sản ủy thác và tài sản của chính công ty; lưu trữ đầy đủ, kịp thời sổ sách kế toán, chứng từ giao dịch và các tài liệu liên quan tới giao dịch và sở hữu tài sản của khách hàng ủy thác; tổng hợp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin về tài sản của từng khách hàng ủy thác và nơi lưu ký các tài sản đó;
- đ) Thiết lập cơ chế kiểm tra, thường xuyên đối soát ba bên bảo đảm có sự thống nhất về dữ liệu tài sản của khách hàng ủy thác trên hệ thống tài khoản khách hàng ủy thác quản lý tại công ty, hệ thống lưu ký tài sản của khách hàng ủy thác tại ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát với các tổ chức phát hành, Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, tổ chức quản lý sổ đăng ký cổ đông, chủ dự án, tổ chức tiếp nhận vốn đầu tư, tổ chức nhận tiền gửi. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm thiết lập cơ chế để ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát chủ động, trực tiếp đối soát với các tổ chức nêu trên nhằm kiểm tra, giám sát, tổng hợp đầy đủ và chính xác thông tin về việc lưu ký, đăng ký sở hữu và quản lý tài sản ủy thác;
- e) Phân công tối thiểu 02 người điều hành quỹ để quản lý, điều hành hoạt động đầu tư của mỗi quỹ đầu tư chứng khoán, mỗi công ty đầu tư chứng khoán. Người điều hành quỹ phải có chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ, có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm trong hoạt



động quản lý tài sản và chưa bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán. Trường hợp quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán do công ty quản lý đầu tư vào chứng khoán phái sinh chỉ nhằm mục đích phòng ngừa rủi ro, người điều hành quỹ phải có thêm chứng chỉ chuyên môn về chứng khoán phái sinh và thị trường chứng khoán phái sinh. Thông tin về trình độ, chuyên môn, kinh nghiệm quản lý tài sản của người điều hành quỹ phải được công khai tại Bản cáo bạch.

32.6. Công ty phải ban hành quy trình phân bổ lệnh giao dịch, phân bổ tài sản một cách hợp lý, công bằng khi thực hiện giao dịch cho khách hàng ủy thác và cho bản thân công ty. Quy trình phân bổ tài sản phải nêu rõ nguyên tắc thực hiện, phương pháp xác định giá, khối lượng tài sản phân bổ cho từng đối tượng khách hàng ủy thác, bảo đảm phù hợp với mục tiêu đầu tư, mức chấp nhận rủi ro của từng khách hàng ủy thác. Quy trình phân bổ lệnh giao dịch, phân bổ tài sản phải được cung cấp cho khách hàng ủy thác, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát và được áp dụng thống nhất.

Trường hợp trong ngày công ty quản lý quỹ mua hoặc bán cùng một loại tài sản cho nhiều khách hàng ủy thác và cho bản thân công ty, việc phân bổ tài sản, giao dịch được thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau:

- a) Ưu tiên phân bổ tài sản giao dịch cho khách hàng ủy thác. Việc phân bổ tài sản giữa các khách hàng ủy thác phải công bằng, theo đúng quy trình phân bổ tài sản đã ban hành. Trong hoạt động quản lý danh mục đầu tư, trường hợp khách hàng ủy thác không chỉ định giá giao dịch, tài sản được mua hoặc bán tại các mức giá khác nhau, công ty quản lý quỹ phải sử dụng mức giá bình quân gia quyền để phân bổ tài sản; trường hợp khách hàng ủy thác chỉ định giá giao dịch, công ty quản lý quỹ phân bổ theo mức giá khách hàng chỉ định;
- b) Việc phân bổ giao dịch cho bản thân công ty chỉ được thực hiện sau khi đáp ứng đầy đủ các lệnh giao dịch cho khách hàng ủy thác. Trường hợp công ty quản lý quỹ biết thông tin nội bộ hoặc biết lệnh giao dịch tài sản ủy thác có thể ảnh hưởng lớn tới giá của một loại tài sản, công ty quản lý quỹ không được giao dịch cùng loại tài sản đó hoặc tiết lộ cho bên thứ ba giao dịch tài sản đó;
- c) Việc phân bổ tài sản phải được thông báo cho ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát để thực hiện ngay trong ngày giao dịch.

32.7. Khi thực hiện giao dịch tài sản cho khách hàng ủy thác, công ty quản lý quỹ bảo đảm:

- Giá trị giao dịch chứng khoán trong năm thông qua môi giới của một công ty chứng khoán không được vượt quá 50% tổng giá trị giao dịch chứng khoán trong năm của quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng đó;
- Giá trị giao dịch chứng khoán trong năm thông qua môi giới của công ty chứng khoán là người có liên quan của công ty quản lý quỹ không được vượt quá 20% tổng giá trị giao dịch chứng khoán trong năm của quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng đó;

Quy định tại điểm này không áp dụng đối với: quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng có thời gian hoạt động chưa đủ 06 tháng tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ, Giấy phép thành lập và hoạt động đến hết năm mà quỹ, công ty đầu tư chứng khoán đó được thành lập; Quỹ mở trái phiếu có tổng giá trị giao dịch trong năm thấp hơn 300 tỷ đồng;

- b) Đối với các khách hàng ủy thác khác, công ty quản lý quỹ phải tuân thủ quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp công ty đã cung cấp đầy đủ thông tin về lợi ích của công ty quản lý quỹ với công ty chứng khoán và khách hàng ủy thác có văn bản chấp thuận cho phép không cần áp dụng quy định nêu trên.
- 32.8. Trong hoạt động quản trị quỹ và hoạt động đại lý chuyên nhượng, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm bảo đảm:
- a) Thực hiện việc xác định giá trị tài sản ròng của danh mục đầu tư của khách hàng ủy thác, 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 của công ty đầu tư chứng khoán và các hoạt động quản trị quỹ khác theo quy định của pháp luật về quỹ đầu tư chứng khoán, Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng ủy thác đầu tư;
- b) Lập, lưu trữ, cập nhật kịp thời, đầy đủ, chính xác sổ đăng ký nhà đầu tư, sổ đăng ký cổ đông. Nội dung sổ đăng ký nhà đầu tư, sổ đăng ký cổ đông thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật về quỹ đầu tư chứng khoán, Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán;
- c) Công ty quản lý quỹ được ủy quyền hoạt động quản trị quỹ và hoạt động đại lý chuyên nhượng. Việc ủy quyền hoạt động tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và các quy định tại Điều lệ quỹ.
- 32.9. Công ty quản lý quỹ có nghĩa vụ cung cấp kịp thời, đầy đủ các thông tin về: khách hàng ủy thác, danh mục tài sản ủy thác, giao dịch tài sản ủy thác, tổ chức tiếp nhận vốn đầu tư, người có liên quan của công ty quản lý quỹ, các thông tin liên quan khác cho ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát. Công ty quản lý quỹ phải cung cấp thông tin theo yêu cầu bằng văn bản của ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát và tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức này thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tối thiểu 01 tháng một lần, công ty quản lý quỹ có nghĩa vụ đối chiếu danh mục tài sản của từng khách hàng Ủy thác với ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát.
- 32.10. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ngân hàng giám sát phát hiện và thông báo cho công ty quản lý quỹ về các giao dịch tài sản ủy thác trái với quy định hoặc vượt quá thẩm quyền của công ty quản lý quỹ theo quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng ủy thác đầu tư thì công ty quản lý quỹ phải hủy bỏ giao dịch hoặc thực hiện các giao dịch nhằm khôi phục lại danh mục cho khách hàng ủy thác. Công ty quản lý quỹ phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến các giao dịch này và các tổn thất. Trường hợp các giao dịch này phát sinh lợi nhuận, toàn bộ khoản lợi nhuận phải hạch toán cho khách hàng ủy thác.
- 32.11. Công ty quản lý quỹ chịu trách nhiệm đền bù các tổn thất gây ra cho khách hàng ủy thác do lỗi của nhân viên, sự cố hoặc lỗi của hệ thống kỹ thuật và quy trình nghiệp vụ của công ty hoặc do công ty quản lý quỹ không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán và hợp đồng ủy thác đầu tư. Việc bồi thường cho quỹ mở, nhà đầu tư vào quỹ mở thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ đầu tư chứng khoán và thỏa thuận giữa các bên liên quan. Việc bồi thường cho quỹ đóng, quỹ thành viên, công ty đầu tư chứng khoán, khách hàng ủy thác khác thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên liên quan.
- 32.12. Công ty quản lý quỹ thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho nhân viên

- làm việc tại bộ phận nghiệp vụ kinh doanh chứng khoán nếu xét thấy cần thiết hoặc trích lập quỹ phòng ngừa rủi ro nghiệp vụ để bồi thường thiệt hại cho khách hàng ủy thác trong các trường hợp quy định tại khoản 13 Điều này.
- 32.13. Công ty quản lý quỹ phải tuân thủ các quy định về phòng chống rửa tiền theo quy định pháp luật hiện hành. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm thực hiện, yêu cầu các đại lý phân phối xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền.
- 32.14. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm thực hiện, yêu cầu các đại lý phân phối xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện quy trình, thủ tục nhận biết khách hàng, xác minh và cập nhật thông tin khách hàng theo quy định của pháp luật về chứng khoán, pháp luật về phòng chống rửa tiền và các quy định pháp luật có liên quan. Khi thực hiện nhận biết khách hàng, công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối được quyết định gặp mặt trực tiếp hoặc không gặp mặt trực tiếp khách hàng.
- Trường hợp không gặp mặt trực tiếp khách hàng, công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối phải đảm bảo có các biện pháp, hình thức, công nghệ để nhận biết, thu thập đầy đủ thông tin khách hàng và xác minh chính xác khách hàng theo quy định của pháp luật về chứng khoán, pháp luật về phòng chống rửa tiền, pháp luật về giao dịch điện tử, các quy định pháp luật có liên quan về đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin khách hàng;
  - Công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối phải lưu trữ đầy đủ thông tin, dữ liệu nhận biết khách hàng theo quy định của pháp luật về chứng khoán, pháp luật về phòng chống rửa tiền và quy định pháp luật có liên quan. Các thông tin nhận biết khách hàng phải được lưu trữ dự phòng, bảo mật và cung cấp theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
  - Trước khi triển khai hoạt động nhận biết khách hàng bằng phương pháp không gặp mặt trực tiếp, công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối thông qua công ty quản lý quỹ phải thông báo tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
  - Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước yêu cầu công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối tạm dừng hoặc chấm dứt việc thực hiện nhận biết khách hàng bằng phương pháp không gặp mặt trực tiếp.
- 32.15. Công ty quản lý quỹ khi sử dụng tài sản ủy thác huy động tại Việt Nam để đầu tư gián tiếp ra nước ngoài phải tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư gián tiếp ra nước ngoài, về quản lý ngoại hối và các quy định pháp luật có liên quan khác. Hoạt động đầu tư gián tiếp ra nước ngoài chỉ được thực hiện nếu Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng ủy thác đầu tư có điều khoản cho phép thực hiện.
- 32.16. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm bảo mật thông tin của khách hàng, thông tin về giao dịch tài sản, danh mục đầu tư của khách hàng và các thông tin khác liên quan, ngoại trừ trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.
- 32.17. Công ty quản lý quỹ phải bảo đảm:
- Tách biệt về trụ sở, hạ tầng công nghệ thông tin với các tổ chức khác. Trường hợp công ty sử dụng hạ tầng công nghệ thông tin của công ty mẹ, công ty con hoặc tổ chức là người có liên quan thì phải sử dụng cơ chế phân quyền và bảo mật, bảo đảm các bộ phận của công ty mẹ, công ty con hoặc tổ chức là người có liên quan không truy cập



- được vào hệ thống máy tính, cơ sở dữ liệu của công ty;
- b) Tách biệt về cơ sở vật chất, nhân sự, cơ sở dữ liệu giữa các hoạt động nghiệp vụ tiềm ẩn xung đột lợi ích trong công ty, trong đó có sự tách biệt giữa hoạt động quản lý tài sản ủy thác; hoạt động nghiên cứu, phân tích đầu tư; thực hiện đầu tư; hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán. Hệ thống máy tính và cơ sở dữ liệu được phân quyền tới từng cá nhân, bộ phận, phù hợp với vị trí công tác theo quy định về kiểm soát nội bộ;
  - c) Tách biệt về cơ sở vật chất, nhân sự, cơ sở dữ liệu giữa hoạt động đầu tư tài chính của công ty với các hoạt động quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán.
- 32.18. Trong hoạt động đầu tư tài chính từ vốn chủ sở hữu, công ty quản lý quỹ bảo đảm:
- a) Hoạt động đầu tư tài chính phải từ nguồn vốn chủ sở hữu, không phải là vốn vay dưới mọi hình thức;
  - b) Không được đầu tư chứng khoán phái sinh từ nguồn vốn của mình, từ nguồn vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác;
  - c) Không được cho vay, hoặc giao vốn của công ty cho các tổ chức, cá nhân dưới mọi hình thức, ngoại trừ trường hợp gửi tiền tại tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật ngân hàng, đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi, tín phiếu kho bạc, trái phiếu niêm yết được phát hành theo quy định của pháp luật;
  - d) Hợp đồng kinh tế, giao dịch giữa công ty với những người có liên quan của công ty chỉ được thực hiện sau khi được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên hoặc Chủ sở hữu thông qua theo quy định tại Điều lệ công ty và quy định của pháp luật về doanh nghiệp;
  - đ) Được sử dụng các nguồn vốn huy động hợp pháp, kể cả vốn vay, để đầu tư làm trụ sở công ty. Trường hợp không sử dụng hết trụ sở, công ty quản lý quỹ được cho thuê lại;
  - e) Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và tình hình tăng, giảm giá trị các khoản đầu tư này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc đầu tư, thay đổi giá trị khoản đầu tư, thoái vốn đầu tư theo mẫu quy định tại Phụ lục X ban hành kèm theo Thông tư 99/2020/TT-BTC hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
  - g) Công ty quản lý quỹ và người có liên quan (ngoại trừ người có liên quan là các quỹ, công ty đầu tư chứng khoán do công ty quản lý quỹ quản lý) chỉ được đầu tư không quá 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của công ty chứng khoán đã đăng ký giao dịch, niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán.
- 32.19. Công ty quản lý quỹ phải được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và phải được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp hạn mức trước khi thực hiện đầu tư gián tiếp ra nước ngoài. Hoạt động đầu tư gián tiếp ra nước ngoài phải bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm a khoản 21 Điều này, quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật ngân hàng và các nguyên tắc sau:
- a) Công ty quản lý quỹ được phép đầu tư tối đa 20% vốn chủ sở hữu tại báo cáo tài chính năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính 06 tháng gần nhất đã được soát xét và báo cáo tài chính quý gần nhất; đảm bảo không vượt quá hạn mức đã được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác nhận. Công ty quản lý quỹ chỉ đầu tư gián tiếp ra nước



- ngoài vào công cụ đầu tư do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định;
- b) Trường hợp danh mục đầu tư của công ty quản lý quỹ vượt quá hạn mức quy định do biến động giá trên thị trường của tài sản đang nắm giữ hoặc do được hưởng các quyền có liên quan đến tài sản nắm giữ, công ty quản lý quỹ phải thực hiện các biện pháp điều chỉnh cần thiết để tuân thủ hạn mức đầu tư theo quy định tại điểm a khoản này trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đầu tư vượt quá hạn mức.
- 32.20. Khi cung cấp dịch vụ giao dịch chứng khoán trực tuyến, công ty quản lý quỹ, đại lý phân phối chứng chỉ quỹ phải tuân thủ quy định pháp luật về giao dịch chứng khoán điện tử.
- 32.21. Trong hoạt động báo cáo sở hữu, công bố thông tin về giao dịch trên thị trường chứng khoán, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm:
- a) Công ty quản lý quỹ cùng với các khách hàng ủy thác phải tuân thủ các quy định của pháp luật về báo cáo sở hữu và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán áp dụng đối với cổ đông lớn của công ty đại chúng, nhà đầu tư sở hữu từ 5% trở lên chứng chỉ quỹ của quỹ đóng, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ;
- b) Nghĩa vụ báo cáo sở hữu, công bố thông tin phát sinh kể từ thời điểm:
- Số cổ phiếu, chứng chỉ quỹ do công ty quản lý quỹ và các khách hàng ủy thác sở hữu đạt từ 5% trở lên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của một công ty đại chúng hoặc đạt từ 5% trở lên tổng số chứng chỉ quỹ của một quỹ đóng, ngoại trừ khách hàng ủy thác là quỹ hoán đổi danh mục;
  - Công ty quản lý quỹ là người có liên quan của người nội bộ theo quy định của pháp luật, ngoại trừ giao dịch hoán đổi của quỹ hoán đổi danh mục và hoạt động tái cơ cấu danh mục theo định kỳ của chỉ số tham chiếu;
  - Nghĩa vụ báo cáo sở hữu, công bố thông tin, phương thức, thời điểm công bố thông tin, mẫu báo cáo sở hữu, công bố thông tin thực hiện theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- c) Thực hiện các nghĩa vụ khác về báo cáo sở hữu và công bố thông tin theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Trường hợp khách hàng ủy thác danh mục đầu tư đứng tên chủ sở hữu tài sản ủy thác, khách hàng ủy thác có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ báo cáo sở hữu, công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- 32.22. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm hằng năm tổ chức đào tạo, tập huấn cho nhân viên, cử người hành nghề chứng khoán tham gia các khóa tập huấn do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức (nếu có), bảo đảm đội ngũ nhân viên được cập nhật kỹ năng, chuyên môn, nghiệp vụ, kiến thức về pháp luật. Thông tin về các hoạt động này của công ty phải được gửi kèm trong báo cáo hoạt động hằng năm gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- 32.23. Công ty quản lý quỹ phải cập nhật đầy đủ, kịp thời các thay đổi về tổ chức và hoạt động của công ty vào cơ sở dữ liệu công ty quản lý quỹ của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

#### **Quyền của Công ty Quản lý Quỹ**

32.24. Công ty Quản Lý Quỹ có các quyền sau:

- a) Nhận giá dịch vụ quản lý như quy định tại Điều 58 của Điều lệ này;

- b) Quản lý các Quỹ khác trong và/hoặc ngoài Việt Nam và tiến hành các hoạt động kinh doanh khác được Pháp Luật cho phép miễn là Công ty Quản Lý Quỹ đảm bảo có đủ nguồn lực để quản lý hiệu quả các hoạt động đầu tư của Quỹ.
- c) Tham dự Đại Hội Nhà Đầu Tư và các cuộc họp của Ban Đại diện Quỹ;
- d) Đề cử ứng viên thích hợp làm thành viên Ban Đại diện Quỹ để Đại Hội Nhà Đầu Tư bầu chọn;
- e) Quyết định các khoản đầu tư của Quỹ phù hợp với Điều lệ này, Ban Cáo Bạch Của Quỹ và Pháp Luật.

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

- 33.1 Công ty quản lý quỹ chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng ủy thác trong các trường hợp sau:
- a) Công ty quản lý quỹ tự nguyện đề nghị chấm dứt quyền, nghĩa vụ đối với khách hàng ủy thác theo các quy định của Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng ủy thác đầu tư;
  - b) Theo yêu cầu của Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư chứng khoán, Đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán, khách hàng ủy thác quản lý danh mục;
  - c) Công ty quản lý quỹ bị thu hồi Giấy phép thành lập và hoạt động kinh doanh chứng khoán theo quy định tại Điều 95 Luật Chứng khoán;
  - d) Tổ chức lại công ty quản lý quỹ;
  - đ) Quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán hết thời gian hoạt động, hợp đồng ủy thác đầu tư hết hiệu lực.
- 33.2 Công ty quản lý quỹ phải tổ chức họp Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư chứng khoán, Đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán, khách hàng ủy thác để lấy ý kiến về phương án xử lý tài sản và công ty quản lý quỹ thay thế trong trường hợp quy định tại điểm a, c, d khoản 1 Điều này.
- 33.3 Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định thay thế công ty quản lý quỹ được thông qua, công ty quản lý quỹ thay thế có trách nhiệm đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ liên quan đến việc thay đổi công ty quản lý quỹ.
- 33.4 Quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng ủy thác của công ty quản lý quỹ bị thay thế chỉ chấm dứt từ thời điểm hoàn tất việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu đối với tài sản ủy thác, bàn giao đầy đủ tài sản, tài liệu chứng minh quyền sở hữu, chứng từ, sổ sách, thông tin về tài sản ủy thác, quyền, nghĩa vụ đối với khách hàng ủy thác cho công ty quản lý quỹ thay thế. Việc chuyển giao tài sản phải được hoàn tất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày khách hàng ủy thác thông qua quyết định thay thế công ty quản lý quỹ. Việc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của công ty quản lý quỹ đối với khách hàng ủy thác quản lý danh mục được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Thông tư 99/2020/TT-BTC hướng dẫn về hoạt động của công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành.

- 33.5 Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày hoàn tất việc bàn giao, công ty quản lý quỹ thay thế gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước biên bản bàn giao trách nhiệm và tài sản giữa hai công ty quản lý quỹ. Biên bản phải được khách hàng ủy thác hoặc đại diện của khách hàng ủy thác và ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát xác nhận.
- 33.6 Công ty quản lý quỹ bị thay thế phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các nghĩa vụ nợ, tài sản đối với khách hàng ủy thác mà chưa bàn giao đầy đủ cho công ty quản lý quỹ thay thế. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ bị thay thế chịu trách nhiệm giải quyết và khắc phục những hệ quả phát sinh trong thời hạn 05 năm kể từ khi hoàn tất việc bàn giao tài sản cho công ty quản lý quỹ thay thế theo quy định tại khoản 5 Điều này.
- 33.7 Khách hàng ủy thác chịu toàn bộ chi phí liên quan tới việc thay thế công ty quản lý quỹ trong trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Các trường hợp khác thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên.
- 33.8 Trong trường hợp Đại Hội Nhà Đầu Tư quyết định thay đổi Công Ty Quản Lý Quỹ, Quỹ sẽ phải bồi thường cho Công ty Quản Lý Quỹ như sau:

**Chi phí bồi thường được tính trên NAV của Quỹ**

3%	Trong vòng 03 năm kể từ ngày Quỹ bắt đầu hoạt động
1,5%	Sau 03 năm kể từ ngày Quỹ bắt đầu hoạt động

NAV được sử dụng để tính chi phí bồi thường cho Công Ty Quản Lý Quỹ là NAV bình quân theo báo cáo NAV của 52 (năm mươi hai) tuần liền trước thời điểm Đại Hội Nhà Đầu Tư thông qua quyết định thay đổi Công ty Quản Lý Quỹ được Ngân Hàng Giám Sát xác nhận.

- 33.9 Thời hạn thông báo về việc chấm dứt sẽ là 6 (sáu) tháng, hoặc một thời hạn cụ thể khác theo yêu cầu của Pháp Luật.

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

- 34.1. Công ty quản lý quỹ không được là người có liên quan hoặc có quan hệ sở hữu, vay hoặc cho vay với ngân hàng giám sát, ngân hàng lưu ký của quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán mà công ty đang quản lý. Thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, nhân viên bộ phận kiểm toán nội bộ, Ban kiểm soát, Chủ tịch công ty, Ban điều hành, nhân viên của công ty quản lý quỹ không được làm việc ở các bộ phận cung cấp dịch vụ lưu ký, giám sát, quản trị quỹ tại các ngân hàng này và ngược lại.
- 34.2. Công ty quản lý quỹ, người có liên quan của công ty quản lý quỹ được tham gia góp vốn thành lập, đầu tư vào quỹ, công ty đầu tư chứng khoán mà công ty quản lý quỹ đang quản lý nếu Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán cho phép, ngoại trừ những hoạt động không được phép thực hiện quy định tại điểm b khoản 6 Điều này.

34. 3. Công ty quản lý quỹ, công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, Ban kiểm soát, Ban điều hành, nhân viên của công ty chỉ được là đối tác mua, bán tài sản trong danh mục tài sản ủy thác mà công ty đang quản lý theo nguyên tắc sau:
- a) Giao dịch được thực hiện theo phương thức khớp lệnh tập trung tại Sở giao dịch chứng khoán;
  - b) Trường hợp giao dịch không theo phương thức khớp lệnh tập trung, giao dịch được thực hiện khi có văn bản chấp thuận của khách hàng ủy thác hoặc đại diện của khách hàng ủy thác. Văn bản chấp thuận của khách hàng ủy thác phải thể hiện: loại tài sản giao dịch, đối tác giao dịch hoặc tiêu chí xác định đối tác giao dịch, giá giao dịch hoặc nguyên tắc xác định giá giao dịch, thời điểm thực hiện giao dịch.
34. 4. Tất cả các giao dịch chứng khoán của thành viên Ban điều hành, nhân viên của công ty quản lý quỹ phải báo cáo bộ phận kiểm soát nội bộ trước và ngay sau khi giao dịch. Báo cáo giao dịch của các cá nhân trên phải bao gồm: tên chứng khoán giao dịch, số lượng, giá giao dịch, tổng giá trị giao dịch, thời gian thực hiện, phương thức thực hiện, số tài khoản giao dịch, công ty chứng khoán nơi mở tài khoản giao dịch. Báo cáo giao dịch của các cá nhân phải được lưu trữ và quản lý tại bộ phận kiểm soát nội bộ và cung cấp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước khi có yêu cầu.
34. 5. Thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, Ban điều hành, nhân viên của công ty quản lý quỹ không được phép yêu cầu, đòi hỏi hoặc tiếp nhận, dưới danh nghĩa cá nhân hoặc danh nghĩa công ty, bất kỳ khoản thù lao, lợi nhuận hay lợi ích nào, ngoại trừ các loại giá dịch vụ, thưởng theo quy định tại khoản 9 Điều này được quy định tại Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán, hợp đồng ủy thác đầu tư.
34. 6. Trong hoạt động quản lý tài sản ủy thác, công ty quản lý quỹ bảo đảm:
- a) Không được sử dụng tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán để đầu tư vào chính quỹ, công ty đầu tư chứng khoán đó;
  - b) Không được sử dụng tài sản của khách hàng ủy thác quản lý danh mục, quỹ, công ty đầu tư chứng khoán do mình quản lý để đầu tư vào quỹ, công ty đầu tư chứng khoán khác do mình quản lý, ngoại trừ khách hàng ủy thác quản lý danh mục chỉ định đầu tư, khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, quỹ hưu trí bổ sung tự nguyện và các khách hàng này đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên;
  - c) Không được sử dụng tài sản của quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng để đầu tư vào chính công ty quản lý quỹ; không đầu tư vào tổ chức là người có liên quan của công ty quản lý quỹ trừ trường hợp sử dụng tài sản của quỹ hoán đổi danh mục để đầu tư vào chứng khoán nằm trong danh mục chứng khoán cơ cấu của chỉ số tham chiếu; không đầu tư vào tổ chức mà thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, thành viên Ban điều hành, nhân viên của công ty là cổ đông hoặc thành viên sở hữu trên 10% vốn điều lệ.
  - d) Công ty quản lý quỹ có thể sử dụng vốn của quỹ thành viên, công ty đầu tư chứng khoán riêng lẻ, tài sản của khách hàng ủy thác quản lý danh mục để đầu tư vào các tổ chức nêu



trên trong trường hợp Điều lệ quỹ, Điều lệ công ty đầu tư chứng khoán riêng lẻ, hợp đồng ủy thác đầu tư, biên bản thỏa thuận góp vốn có quy định cho phép công ty quản lý quỹ thực hiện việc đầu tư này với mức giá dịch vụ quản lý phù hợp và đảm bảo tuân thủ quy định tại điểm b khoản này;

- d) Không được sử dụng tài sản ủy thác để cho vay dưới mọi hình thức, bảo lãnh cho các khoản vay dưới mọi hình thức hoặc thanh toán các nghĩa vụ nợ của công ty quản lý quỹ, người có liên quan của công ty quản lý quỹ, tổ chức, cá nhân khác. Quy định này không áp dụng đối với: khách hàng ủy thác là cá nhân nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài và đã chấp thuận cho phép thực hiện các giao dịch nêu trên; hoặc trong trường hợp khách hàng ủy thác quản lý danh mục đứng tên chủ sở hữu tài sản ủy thác;
  - e) Chỉ sử dụng tài sản của khách hàng ủy thác quản lý danh mục để đầu tư vào chứng khoán phái sinh niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán với mục đích phòng ngừa rủi ro cho chứng khoán cơ sở mà khách hàng ủy thác đang nắm giữ. Việc đầu tư tài sản của quỹ, công ty đầu tư chứng khoán vào chứng khoán phái sinh phải tuân thủ quy định của pháp luật về quỹ đầu tư chứng khoán;
  - f) Không được đưa ra nhận định hoặc bảo đảm với khách hàng ủy thác về mức thu nhập hoặc lợi nhuận đạt được trên khoản đầu tư hoặc bảo đảm khách hàng ủy thác không bị thua lỗ, trừ trường hợp đầu tư vào chứng khoán có thu nhập cố định; không được ký các hợp đồng nhận ủy thác đầu tư vào trái phiếu với lãi suất không phù hợp với thực tế thị trường và kết quả phân tích đầu tư của công ty; không trực tiếp hay gián tiếp, bù đắp một phần hoặc toàn bộ các khoản thua lỗ của khách hàng ủy thác do hoạt động đầu tư;
  - g) Không được thực hiện các giao dịch nhằm làm giảm lợi nhuận của một khách hàng ủy thác để làm tăng lợi nhuận của một khách hàng ủy thác khác; không được giao kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các điều khoản bất lợi cho khách hàng ủy thác.
34. 7. Công ty quản lý quỹ chỉ được sử dụng vốn chủ sở hữu và vốn của các khách hàng ủy thác để mua và sở hữu (không tính số cổ phiếu trong danh mục của khách hàng ủy thác là quỹ hoán đổi danh mục) từ 25% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của một công ty đại chúng, chứng chỉ quỹ đóng đang lưu hành của một quỹ đóng khi đảm bảo:
- a) Được sự chấp thuận bằng văn bản của các khách hàng ủy thác hoặc đại diện của khách hàng ủy thác về việc chào mua công khai, mức giá chào mua, khối lượng tài sản dự kiến chào mua, phương thức phân phối tài sản sau khi thực hiện chào mua;
  - b) Công ty quản lý quỹ thực hiện chào mua công khai theo quy định chào mua công khai của pháp luật về chứng khoán.
34. 8. Công ty quản lý quỹ không được ủy quyền, thuê ngoài các tổ chức tại Việt Nam để cung cấp dịch vụ quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán.
34. 9. Các hạn chế khác theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức và hoạt động Công ty Quản Lý Quỹ.

## CHƯƠNG VII: NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

### Điều 35. Tiêu chuẩn lựa chọn Ngân hàng giám sát

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

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

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

36.1 Ngân hàng giám sát có nghĩa vụ:

- a) Luôn luôn hành động vì lợi ích tốt nhất của các nhà đầu tư quỹ;
- b) Đảm bảo thực hiện giám sát hoạt động của Công ty quản lý quỹ trong việc quản lý tài sản quỹ theo quy định tại Luật Chứng khoán, các quy định có liên quan và Điều lệ quỹ;
- c) Cung cấp các dịch vụ giám sát, lưu ký tài sản của Quỹ theo đúng quy định của pháp luật liên quan, Hợp đồng giám sát và Điều lệ quỹ;
- d) Tách bạch tài sản của Quỹ với tài sản của Công ty quản lý quỹ, tài sản của các quỹ khác, tài sản của những khách hàng khác của Ngân hàng Giám sát và tài sản của chính Ngân hàng Giám sát;
- e) Đảm bảo và hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với tài sản của Quỹ khi ủy thác cho tổ chức lưu ký phụ;
- f) Giám sát việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Quỹ, đảm bảo việc tính toán giá trị tài sản ròng của Quỹ là chính xác;

- g) Xử lý các giao dịch về chứng khoán phù hợp với chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý quỹ, Ngân hàng Giám sát có thể từ chối những chỉ thị đó nếu Ngân hàng Giám sát có cơ sở để tin rằng những chỉ thị này là không hợp pháp hoặc không phù hợp với Điều lệ Quỹ. Việc từ chối phải được gửi bằng văn bản đến Công ty quản lý quỹ và nêu rõ lý do, bản sao gửi đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- h) Thực hiện đối chiếu thường xuyên tài sản của Quỹ với Công ty quản lý quỹ;
- i) Thanh toán những khoản chi phí hợp lý, hợp lệ của Quỹ theo chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý quỹ, đảm bảo những khoản chi phí đó phù hợp với quy định pháp luật và các điều khoản của Điều lệ Quỹ;
- j) Thanh toán tiền cho nhà đầu tư của Quỹ khi Quỹ phân phối thu nhập hoặc khi Quỹ thanh lý, giải thể thanh toán cho nhà đầu tư và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Quỹ theo đúng chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý quỹ, đảm bảo rằng những khoản thanh toán được thực hiện phù hợp với các điều khoản của Điều lệ Quỹ;
- k) Các nghĩa vụ khác quy định tại Khoản 2, Điều 75, Thông tư 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 về hướng dẫn hoạt động và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán.

#### 36.2 Ngân hàng Giám sát có quyền:

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

### **Điều 37. Hoạt động giám sát của Ngân hàng Giám sát**

37. 1. Phạm vi giám sát chỉ hạn chế trong các hoạt động của Công ty quản lý quỹ có liên quan tới Quỹ mà ngân hàng thực hiện chức năng giám sát. Trong hoạt động giám sát, ngân hàng giám sát phải:

- 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; giám sát việc xác định giá tài sản ròng; kiểm tra, bảo đảm giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ là tính đúng, chính xác và phù hợp quy định của pháp luật, quy định tại Điều lệ quỹ;
- b) Giám sát hoạt động đầu tư và các giao dịch tài sản của quỹ, bao gồm cả các tài sản không phải là chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán
- c) ; kiểm tra, giám sát các giao dịch tài sản giữa Quỹ với Công ty quản lý quỹ và người có liên quan. Trong trường hợp phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định của pháp luật, ngân hàng giám sát phải báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và thông báo cho công ty quản lý quỹ trong thời hạn 24 giờ, kể từ khi phát hiện sự việc đồng thời yêu cầu công ty quản lý quỹ thực hiện biện pháp xử lý, khắc phục kịp thời các hậu quả phát sinh trong thời hạn theo quy định;

Trường hợp tài sản có đăng ký sở hữu thì phải được đăng ký, ghi nhận dưới tên của Quỹ, 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. Bản



gốc các tài liệu pháp lý xác nhận quyền sở hữu tài sản của quỹ phải được lưu ký đầy đủ tại Ngân hàng Giám sát, trừ trường hợp là chứng khoán đã đăng ký, lưu ký tập trung. Trường hợp là chứng khoán phát hành dưới hình thức ghi sổ, hoặc việc chuyển quyền sở hữu cho quỹ 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 kịp thời chuyển quyền sở hữu cho quỹ trong thời hạn quy định tại các thỏa thuận phát hành, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đầu tư hoặc các hợp đồng kinh tế tương đương, Ngân hàng Giám sát có trách nhiệm xác nhận rõ về tình trạng lưu ký và đăng ký tài sản này tại các báo cáo định kỳ của Công ty quản lý quỹ và Ngân hàng Giám sát, đồng thời gửi thông báo bằng văn bản cho Ban Đại diện quỹ.

Trường hợp là loại tài sản không có đăng ký sở hữu, Ngân hàng Giám sát có trách nhiệm định kỳ hàng tháng đối soát với tổ chức tiếp nhận vốn đầu tư, 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 hiện hành.

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. 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.

- d) Giám sát việc tổ chức thực hiện, kiểm tra kết quả hợp nhất, sáp nhập, giải thể, thanh lý tài sản quỹ;
  - e) Giám sát, bảo đảm tính hợp pháp và chi thanh toán từ tài sản của quỹ, các khoản chi phù hợp với quy định của pháp luật và các quy định tại Điều lệ quỹ;
  - f) Công ty quản lý quỹ có thể tùy từng thời điểm đặt tiền của Quỹ tại các ngân hàng trong danh sách đã được Ban Đại diện quỹ phê duyệt bằng văn bản, và Ngân hàng giám sát sẽ, khi nhận được và theo chỉ thị phù hợp của Công ty quản lý quỹ, đặt khoản tiền được lưu giữ bởi hoặc theo lệnh của Công ty quản lý quỹ tới ngân hàng hoặc tổ chức đó. Ngay cả với những điều kiện bao gồm ở đây, Ngân hàng Giám sát sẽ không chịu trách nhiệm lưu giữ an toàn số tiền được đặt tại ngân hàng hoặc tổ chức khác đó và sẽ không có nghĩa vụ đối với bất kỳ sự thất thoát xảy ra do giải thể, phá sản hoặc mất khả năng thanh toán của ngân hàng hoặc tổ chức đó;
  - g) 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 116 Luật Chứng khoán, các quy định có liên quan tại các văn bản hướng dẫn Luật Chứng khoán và tại Điều lệ quỹ;
37. 2. Ngân hàng Giám sát có trách nhiệm lập và lưu trữ trong thời gian 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. Các tài liệu này phải được cung cấp theo yêu cầu bằng văn bản của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
37. 3. Khi có yêu cầu bằng văn bản của Công ty quản lý quỹ, 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 để các tổ chức này thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đối với quỹ theo quy định của pháp luật, Điều lệ quỹ.
37. 4. Ngân hàng giám sát có quyền yêu cầu công ty quản lý quỹ kịp thời cung cấp các tài liệu, thông tin cần thiết, có liên quan; thông tin về tổ chức phát hành mà quỹ, công ty đầu tư



chứng khoán đầu tư 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.

37. 5. Trường hợp Công ty quản lý quỹ phải bồi thường thiệt hại cho quỹ, nhà đầu tư, 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 quỹ, nhà đầu tư theo chỉ thị hợp pháp của Công ty quản lý quỹ. Ngân hàng giám sát liên đới cùng với công ty quản lý quỹ có trách nhiệm đền bù thiệt hại cho quỹ, công ty đầu tư chứng khoán 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, xác định giá trị tài sản ròng của quỹ và các hoạt động giám sát khác đối với quỹ theo các quy định của pháp luật. Mức độ bồi thường thiệt hại thực hiện theo các điều khoản của hợp đồng ký kết hoặc thỏa thuận giữa công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát

### **Điều 38. Chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với Quỹ của Ngân hàng giám sát**

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

## CHƯƠNG VIII: DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘC LẬP

### Điều 39. Tiêu chuẩn lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá độc lập

- 39.1 Đại hội nhà đầu tư quyết định lựa chọn tối thiểu 01 doanh nghiệp thẩm định giá để thẩm định giá bất động sản của quỹ với thời hạn cung cấp dịch vụ không vượt quá 02 năm liên tục. Sau thời hạn nêu trên, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm lựa chọn, trình Đại hội nhà đầu tư phê duyệt doanh nghiệp thẩm định giá thay thế.
- 39.2 Doanh nghiệp thẩm định giá phải đảm bảo các yêu cầu sau:
- Là doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định pháp luật về giá;
  - Không phải là người có liên quan của công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát, nhà đầu tư lớn của quỹ; không phải là đối tác trong các giao dịch tài sản với quỹ; không phải là người có liên quan tới đối tác trong giao dịch hạng mục bất động sản mà tổ chức đó dự kiến thẩm định giá;
- 39.3 Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, công ty quản lý quỹ có trách nhiệm gửi hợp đồng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Hợp đồng phải được Ban đại diện quỹ phê duyệt thông qua và có các nội dung tối thiểu sau:
- Quy định về cơ chế chia sẻ thông tin, bảo đảm doanh nghiệp thẩm định giá có đủ thông tin cần thiết cho việc thẩm định giá;
  - Quy định về giá dịch vụ thẩm định giá, theo nguyên tắc mức giá dịch vụ không phụ thuộc vào giá trị tài sản cần thẩm định giá;
  - Quy định về việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng, kéo dài hợp đồng.

### Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập

- 40.1 Quyền của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập:
- Yêu cầu Công ty quản lý quỹ cung cấp đầy đủ thông tin để việc định giá đạt được kết quả chính xác nhất.
  - Thu phí theo quy định.
- 40.2 Nghĩa vụ của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập:
- Doanh nghiệp thẩm định giá và chuyên viên định giá phải tuân thủ:
- Không được thẩm định giá đối với bất động sản mà doanh nghiệp thẩm định giá hoặc thẩm định viên về 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 thẩm định giá cho công ty quản lý quỹ mà doanh nghiệp thẩm định giá, hoặc thẩm định viên về giá hành nghề là cổ đông, thành viên góp vốn sở hữu từ 5% trở lên vốn điều lệ 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. Doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá hành nghề không được giao dịch tài sản với quỹ làm ảnh hưởng tới nguyên tắc độc lập của hoạt động thẩm định giá;
  - Doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá hành nghề 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 thẩm định giá; gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ thẩm định giá quy định tại hợp đồng;

- c) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về thẩm định giá; cung cấp hồ sơ, tài liệu thẩm 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 thẩm 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 02 năm liên tục;
- đ) Tuân thủ đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của pháp luật về thẩm định giá.

#### **Điều 41. Hoạt động định giá của doanh nghiệp thẩm định giá độc lập**

41.1 Hoạt động thẩm 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 thẩm định giá định kỳ tối thiểu 01 lần trong 01 năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của Ban đại diện quỹ, Đại hội nhà đầu tư. Định kỳ 03 năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của quỹ phải được thẩm định giá lại, trừ trường hợp Đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Các hoạt động thẩm định giá, thẩm định giá lại các bất động sản của quỹ chỉ được thực hiện bởi doanh nghiệp thẩm định giá đã được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt;
- b) Ngoài việc thẩm định giá theo quy định tại điểm a, các bất động sản của quỹ còn phải được thẩm định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi quỹ phát hành thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn. Việc thẩm 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 06 tháng, kể từ thời điểm thẩm định giá gần nhất;
- c) Doanh nghiệp thẩm 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 thẩm 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 giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp thẩm định giá và kết quả thẩm định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp thẩm 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 3 Điều 20 Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, phù hợp với thông lệ và các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về giá. Quy trình và phương pháp thẩm định giá bất động sản tuân thủ quy định pháp luật về giá;

- đ) Thông tin, dữ liệu sử dụng trong hoạt động thẩm 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 thẩm định giá bởi cùng một doanh nghiệp thẩm định giá tối đa 02 lần liên tục;
- g) Định kỳ hằng năm, doanh nghiệp thẩm định giá có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về hoạt động thẩm 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 thẩm định giá bao gồm các nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục XXI ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- 41.2 Thẩm định viên về giá hành nghề của doanh nghiệp thẩm định giá được giao trực tiếp thực hiện thẩm định giá bất động sản, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả thẩm định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Báo cáo kết quả thẩm định giá phải tuân thủ quy định pháp luật về thẩm định giá.
- 41.3 Báo cáo kết quả thẩm định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của thẩm định viên về giá hành nghề trực tiếp thực hiện việc thẩm định giá và Tổng giám đốc (Giám đốc) của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của Tổng giám đốc (Giám đốc) của doanh nghiệp thẩm định giá. Báo cáo kết quả thẩm định giá phải có nội dung rõ ràng, không gây hiểu nhầm, thông tin trong báo cáo phải đầy đủ và chính xác.
- 41.4 Doanh nghiệp thẩm định giá phải thông báo kết quả thẩm định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho công ty quản lý quỹ.
- 41.5 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 thẩm định giá; có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với doanh nghiệp thẩm định giá về kết quả thẩm định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá phải tuân thủ quy định pháp luật về giá.
- 41.6 Sau thời điểm thẩm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản thẩm định giá, thì doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá hành nghề có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả thẩm 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.

## **CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Điều 42. Tiêu chuẩn lựa chọn, nguyên tắc và quy trình thay thế Tổ chức quản lý bất động sản**

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

### **Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản**

- 43.1 Quyền của tổ chức quản lý bất động sản
- Nhận Giá dịch vụ quản lý bất động sản như quy định tại Điều 63 của Điều lệ này;
  - Thực hiện các hoạt động giám sát, quản lý kinh doanh khai thác và sử dụng bất động sản
  - Tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện quỹ, Công ty quản lý quỹ chấp thuận.
- 43.2 Nghĩa vụ của tổ chức quản lý bất động sản:
- Tổ chức quản lý bất động sản cho quỹ phải tuân thủ các nghĩa vụ sau:
- 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;
  - 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;
  - 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 hằng 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 XX ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;
- e) 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;
- đ) Tổ chức quản lý bất động sản chịu trách nhiệm bồi thường cho quỹ trong trường hợp do sự 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.
- f) Chỉ được tái ủy quyền cho tổ chức khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn của Đại hội nhà đầu tư, thực hiện việc quản lý bất động sản sau khi đã được Ban đại diện quỹ, Công ty quản lý quỹ chấp thuận. Việc ủy quyền không làm giảm trách nhiệm hoặc thay đổi trách nhiệm của Tổ chức cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản. Tổ chức quản lý bất động sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tài chính và pháp lý phát sinh từ việc ủy quyền;

#### **Điều 44. Hoạt động của Tổ chức quản lý bất động sản**

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

#### **Điều 45. Các quy định khác về Tổ chức quản lý bất động sản**

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

## **CHƯƠNG X: KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO**

### **Điều 46. Tiêu chuẩn lựa chọn và thay đổi công ty kiểm toán**

Hàng năm, Công ty Quản lý Quỹ sẽ đề xuất công ty kiểm toán để trình Đại hội Nhà Đầu tư lựa chọn. Trường hợp, Đại hội Nhà Đầu tư ủy quyền cho Ban Đại diện, Ban Đại diện Quỹ thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán để tiến hành kiểm toán cho Quỹ. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- a) Có giấy phép được cung cấp dịch vụ kiểm toán do Bộ Tài chính cấp;
- b) Có đầy đủ khả năng cung cấp dịch vụ kiểm toán;
- c) Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán Quỹ Đầu tư;
- d) Không phải là người có liên quan của Công ty Quản lý Quỹ hoặc Ngân hàng giám sát.

### **Điều 47. Năm tài chính**

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

### **Điều 48. Chế độ kế toán**

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

### **Điều 49. Báo cáo tài chính**

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

quản lý quỹ để nhà đầu tư có thể tham khảo.

#### **Điều 50. Báo cáo khác**

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

### **CHƯƠNG XI: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN RÒNG**

#### **Điều 51. Xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ**

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

#### **Điều 52. Nguyên tắc, quy trình và phương pháp xác định Giá trị tài sản ròng của Quỹ**

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

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

<b>STT</b>	<b>Loại tài sản</b>	<b>Nguyên tắc định giá giao dịch trên thị trường</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền, công cụ thị trường tiền tệ</b>		
1	Tiền (VND)	Số dư tiền mặt tại ngày trước Ngày định giá.
2	Ngoại tệ	Giá trị quy đổi ra VND theo tỷ giá hiện hành tại các tổ chức tín dụng được phép kinh doanh ngoại hối tại ngày trước Ngày định giá.
3	Tiền gửi kỳ hạn	Giá trị tiền gửi cộng lãi chưa được thanh toán tính tới ngày



		trước Ngày định giá.
4	Tín phiếu kho bạc, chứng chỉ tiền gửi có thể chuyển nhượng, và các công cụ thị trường tiền tệ khác	Giá mua cộng với lãi lũy kế tính tới ngày trước Ngày định giá.
<b>Trái phiếu</b>		
5	Trái phiếu niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá yết bình quân trên hệ thống giao dịch hoặc tên gọi khác, tùy thuộc vào quy định nội bộ của Sở giao dịch chứng khoán tại ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá cộng lãi lũy kế;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
6	Trái phiếu không niêm yết	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá yết (nếu có) trên các hệ thống báo giá cộng lãi suất cuống phiếu tính tới ngày trước Ngày định giá; hoặc <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá mua cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá cộng lãi lũy kế; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Cổ phiếu</b>		
7	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
8	Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau:</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul>
9	Cổ phiếu của Công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên hệ thống UpCom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá đóng cửa (hoặc tên gọi khác theo quy chế của Sở giao dịch chứng khoán) của ngày có giao dịch gần nhất trước ngày định giá;</li> <li>- Trường hợp không có giao dịch nhiều hơn 15 ngày tính đến ngày định giá, là một trong các mức giá sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Giá mua; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp đã được Ban Đại Diện Quỹ chấp thuận.</li> </ul> </li> </ul>
10	Cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, hoặc hủy niêm yết hoặc hủy đăng ký giao dịch	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>+ Mệnh giá; hoặc</li> <li>+ Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
11	Cổ phiếu của tổ chức trong tình trạng giải thể, phá sản	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-- Tám mươi phần trăm (80%) giá trị thanh lý của cổ phiếu đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất trước Ngày định giá; hoặc</li> <li>- Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
12	Cổ phần, phần vốn góp khác	<p>Là một trong các mức giá sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị sổ sách; hoặc</li> <li>- Giá mua/giá trị vốn góp; hoặc</li> <li>- Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.</li> </ul>
<b>Chứng khoán phái sinh</b>		
13	Chứng khoán phái sinh niêm yết	Giá đóng cửa tại ngày giao dịch trước gần nhất trước Ngày định giá.
14	Chứng khoán phái sinh niêm yết không có giao dịch trong vòng 2 tuần trở lên	Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
<b>Bất động sản và các tài sản khác</b>		
15	Bất động sản	Giá được xác định bởi Tổ chức định giá tại thời điểm gần nhất.

16	Các tài sản được phép đầu tư khác	Giá xác định theo phương pháp khác đã được Ban đại diện quỹ chấp thuận.
----	-----------------------------------	---

**Ghi chú:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **C. Các phương pháp định giá bất động sản**

#### **c1) Phương pháp so sánh trực tiếp:**

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

#### **c2) Phương pháp thu nhập:**

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

#### **c3) Phương pháp chiết trừ:**

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

#### **c4) Phương pháp thặng dư:**

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

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

## **CHƯƠNG XII: PHÁT HÀNH THÊM CHỨNG CHỈ QUỸ, TĂNG GIÁM VỐN ĐIỀU LỆ**

### **Điều 53. Phát hành thêm Chứng chỉ quỹ**

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

### **Điều 54. Phân chia lợi nhuận của Quỹ**

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

### **CHƯƠNG XIII: HỢP NHẤT, SÁP NHẬP QUỸ**

#### **Điều 55. Các điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác**

- 55.1 Quỹ được hợp nhất, sáp nhập với một quỹ đầu tư bất động sản khác theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư. Tối thiểu (30) ngày trước ngày họp Đại hội nhà đầu tư, Công ty quản lý quỹ phải cung cấp cho nhà đầu tư các tài liệu liên quan tới việc hợp nhất, sáp nhập bao gồm:
- a) Phương án hợp nhất, sáp nhập kèm theo báo cáo phân tích việc hợp nhất, sáp nhập với các nội dung theo quy định của pháp luật;
  - b) Dự thảo hợp đồng hợp nhất, sáp nhập với nội dung theo quy định của pháp luật;
  - c) Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý của tất cả các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập tới quý gần nhất;
  - d) Dự thảo điều lệ quỹ, bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt của quỹ hợp nhất; điều lệ quỹ nhận sáp nhập, bản cáo bạch và bản cáo bạch tóm tắt của quỹ nhận sáp nhập.
- 55.2 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 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, chủ nợ có quyền yêu cầu quỹ thanh toán các khoản phải trả. Quá thời hạn nêu trên, công ty quản lý quỹ không nhận được yêu cầu từ các chủ nợ, nghĩa vụ thanh toán sẽ do quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập thực hiện.
- 55.3 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.
- 55.4 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 Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ của quỹ hình thành sau hợp nhất, sáp nhập có hiệu lực đối với các chủ nợ yêu cầu quỹ thanh toán theo đúng quy định tại khoản 2 Điều này.

#### **Điều 56. Trình tự, thủ tục hợp nhất, sáp nhập với quỹ đầu tư bất động sản khác**

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

- 56.1. Ngày hợp nhất, ngày sáp nhập là ngày các Đại hội nhà đầu tư thông qua quyết định hợp nhất, sáp nhập. Kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra Quyết định hợp nhất, sáp nhập, công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) có trách nhiệm:

- d) a) Tiếp nhận bàn giao toàn bộ sổ sách, chứng từ, danh mục chứng khoán và các tài sản khác kèm các tài liệu khác có liên quan tới quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập;
  - e) b) Bảo đảm quỹ hợp nhất, sáp nhập tiếp nhận, kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính, các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; tiếp tục thực hiện các hợp đồng kinh tế của các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập;
  - f) c) Hoàn tất thủ tục đăng ký sở hữu cho quỹ hợp nhất, sáp nhập các tài sản tiếp nhận từ các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập theo quy định pháp luật có liên quan;
  - g) d) Đại diện cho quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập thực hiện các nghĩa vụ của quỹ theo quy định của pháp luật có liên quan.
- 56.2. Tùy thuộc vào điều khoản hợp đồng hợp nhất, sáp nhập, phương án hợp nhất, sáp nhập, quỹ có thể chuyển đổi chứng chỉ quỹ kết hợp thanh toán bằng tiền. Giá trị khoản thanh toán bằng tiền cho một chứng chỉ quỹ không vượt quá 10% giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ tính tại ngày hợp nhất, ngày sáp nhập.
- 56.3 Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày hợp nhất, sáp nhập, công ty quản lý quỹ công bố thông tin về việc hợp nhất, sáp nhập. Nội dung công bố thông tin bao gồm:
- a) Ngày hợp nhất, ngày sáp nhập;
  - b) Nguyên tắc xác định giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập tại ngày hợp nhất, ngày sáp nhập; tỷ lệ chuyển đổi chứng chỉ quỹ; tỷ lệ thanh toán bằng tiền trên một chứng chỉ quỹ (nếu có).
- 56.4 Kể từ thời điểm Giấy chứng nhận đăng ký lập quỹ của quỹ hình thành sau hợp nhất, sáp nhập có hiệu lực:
- a) Quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập chấm dứt tồn tại, đồng thời quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập kế thừa toàn bộ tài sản, nợ, quyền, lợi ích hợp pháp và các nghĩa vụ khác của các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập;
  - b) Nhà đầu tư của các quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập được nhận tài sản dưới dạng chứng chỉ của quỹ hợp nhất, nhận sáp nhập theo tỷ lệ chuyển đổi xác định tại ngày hợp nhất, ngày sáp nhập;
  - c) Chứng chỉ quỹ bị hợp nhất, bị sáp nhập bị hủy.



## CHƯƠNG XIV: GIẢI THỂ VÀ THANH LÝ TÀI SẢN QUỸ

### Điều 57. Giải thể Quỹ

57.1 Đại hội nhà đầu tư thống nhất ngày giải thể quỹ. Kể từ ngày giải thể quỹ, công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) không được:

- a) Thực hiện các hoạt động đầu tư, giao dịch mua các tài sản cho quỹ;
- b) Chuyển các khoản nợ không có bảo đảm thành các khoản nợ có bảo đảm bằng tài sản của quỹ;
- c) Tặng, cho tài sản của quỹ cho tổ chức, cá nhân khác;
- d) Thanh toán hợp đồng trong đó giá trị phần nghĩa vụ của quỹ lớn hơn giá trị phần nghĩa vụ của bên kia hoặc thanh toán nợ cho các chủ nợ đồng thời là bên nợ của quỹ mà không thực hiện bù trừ;
- đ) Thực hiện các giao dịch khác với mục đích tẩu tán tài sản của quỹ.

57.2 Tài sản của quỹ đang giải thể bao gồm:

- a) Tài sản và quyền về tài sản mà quỹ có tại thời điểm quỹ buộc phải giải thể;
- b) Các khoản lợi nhuận, các tài sản và các quyền về tài sản mà quỹ sẽ có do việc thực hiện các giao dịch được xác lập trước thời điểm quỹ buộc phải giải thể;
- c) Tài sản là vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của quỹ. Trường hợp thanh toán tài sản là vật bảo đảm được trả cho các chủ nợ có bảo đảm, nếu giá trị của vật bảo đảm vượt quá khoản nợ có bảo đảm phải thanh toán thì phần vượt quá đó là tài sản của quỹ.

57.3 Đại hội nhà đầu tư chỉ định một công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng hoặc duy trì Ban đại diện quỹ đương nhiệm để thực hiện kiểm tra, đánh giá, giám sát quá trình thanh lý và phân phối tài sản quỹ.

57.4 Công ty quản lý quỹ hoặc ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (trong trường hợp không có công ty quản lý quỹ) chịu trách nhiệm thực hiện việc thanh lý, phân chia tài sản cho nhà đầu tư theo phương án đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua. Thời hạn thanh lý tài sản, phân chia tài sản cho nhà đầu tư thực hiện theo phương án giải thể nhưng không quá 02 năm kể từ ngày giải thể quỹ. Quá hạn nêu trên, công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) thực hiện hoàn trả danh mục cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều này. Trong thời gian quỹ đang thanh lý tài sản để giải thể, giá dịch vụ quản lý, giá dịch vụ giám sát và các chi phí khác được thu theo biểu giá dịch vụ đã được Đại hội nhà đầu tư thông qua.

57.5 Công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) khi thực hiện thanh lý tài sản của quỹ phải bảo đảm:

- a) Đối với chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch phải thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán;
- b) Đối với tài sản không phải là chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch phải được sự chấp thuận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc Ban đại diện quỹ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

- 57.6 Công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) hoàn trả danh mục của quỹ cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư. Việc hoàn trả danh mục cho nhà đầu tư phải đảm bảo nguyên tắc:
- Quỹ đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ theo quy định và thứ tự tại điểm a, b khoản 4 Điều 104 Luật chứng khoán;
  - Danh mục hoàn trả cho nhà đầu tư phải đầy đủ các loại tài sản, cơ cấu theo danh mục của quỹ;
  - Trong trường hợp là chứng khoán đăng ký, lưu ký tập trung, việc chuyển giao tài sản cho nhà đầu tư được công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) thực hiện theo hướng dẫn của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
- Trường hợp là các tài sản phải đăng ký sở hữu khác, công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) có trách nhiệm yêu cầu tổ chức tiếp nhận vốn đầu tư, tổ chức phát hành, tổ chức quản lý sở hữu công đồng đăng ký sở hữu tài sản cho nhà đầu tư. Việc hoàn trả hoàn tất khi nhà đầu tư đã được đăng ký sở hữu tài sản.
- 57.7 Kết quả thanh lý tài sản của quỹ phải được xác nhận bởi ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có), công ty quản lý quỹ và thông qua bởi tổ chức kiểm toán độc lập hoặc Ban đại diện quỹ (nếu có) thực hiện việc giám sát quá trình thanh lý tài sản.
- 57.8 Kể từ ngày giải thể cho đến khi hoàn tất giải thể quỹ, định kỳ hàng tháng, công ty quản lý quỹ phải báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước và cung cấp cho nhà đầu tư về giá trị tài sản ròng, báo cáo về tài sản và danh mục đầu tư của quỹ theo mẫu quy định tại Phụ lục IX, Phụ lục X ban hành kèm theo Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- 57.9 Công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có) và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ báo cáo kết quả giải thể. Trường hợp hồ sơ báo cáo kết quả giải thể không chính xác hoặc có tài liệu giả mạo, công ty quản lý quỹ, ngân hàng lưu ký, ngân hàng giám sát (nếu có), các tổ chức, cá nhân có liên quan phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số nợ chưa thanh toán và chịu trách nhiệm cá nhân trước pháp luật về những hệ quả phát sinh trong thời hạn 05 năm kể từ ngày báo cáo kết quả giải thể đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

#### **Điều 58. Thanh lý tài sản Quỹ khi giải thể**

- 58.1 Trong quá trình giải thể quỹ, khi bán thanh lý tài sản của quỹ, Công ty quản lý quỹ phải tuân thủ quy định về giao dịch mua, bán tài sản cho quỹ đầu tư bất động sản Điều 13 Điều lệ này.

## **CHƯƠNG XV: GIÁ DỊCH VỤ PHÁT HÀNH, THU NHẬP VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG**

### **Điều 59. Giá dịch vụ phát hành Chứng chỉ quỹ**

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

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

### **Điều 60. Thu nhập của Quỹ**

Quỹ có thể có những khoản thu nhập sau:

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

### **Điều 61. Giá dịch vụ quản lý Quỹ**

- 61.1 Giá dịch vụ quản lý được tính vào mỗi kỳ định giá dựa trên NAV tại ngày trước Ngày định giá và được thanh toán hàng tháng cho Công ty quản lý quỹ. Số tiền giá dịch vụ trả hàng tháng là tổng số tiền được tính (trích lập) cho các kỳ định giá thực hiện trong tháng.
- 61.2 Giá dịch vụ quản lý là một phẩy năm phần trăm (1,5%) NAV/năm và có thể thay đổi khi được Đại hội nhà đầu tư phê duyệt, tuy nhiên sẽ không vượt quá quy định của Pháp luật.
- 61.3 Phù hợp với quy định của pháp luật, trong mọi trường hợp, Giá dịch vụ quản lý như nêu tại Điều này sẽ tuân thủ các mức tối đa theo yêu cầu của pháp luật.

### **Điều 62. Giá dịch vụ lưu ký, giám sát và giao dịch**

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

- 62.1 Giá dịch vụ lưu ký là 0,04%/NAV/năm và thấp nhất là mười triệu (10.000.000) đồng/tháng.  
Mức giá dịch vụ trên chưa bao gồm các chi phí ngoài thông thường như chi phí thanh toán cho trung tâm lưu ký, chi phí pháp lý, chi phí tem thư, v.v....
- 62.2 Giá dịch vụ giám sát là 0,01%/NAV/năm, được trả hàng tháng và không có mức quy định tối thiểu.
- 62.3 Giá dịch vụ giao dịch chứng khoán là 0,03% giá trị giao dịch đối với giao dịch cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch và một trăm nghìn (100.000) đồng/ giao dịch đối với chứng khoán chưa niêm yết/đăng ký giao dịch và các tài sản khác.
- 62.4 Các loại giá dịch vụ nêu tại Điều này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

### **Điều 63. Phí/Giá dịch vụ trả cho Tổ chức quản lý bất động sản**



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

#### **Điều 64. Chi phí khác**

##### **64.1 Chi phí kiểm toán**

Phí kiểm toán phụ thuộc vào kết quả lựa chọn và đàm phán với Công ty kiểm toán và sẽ được xác định hàng năm vào cuối năm tài chính của Quỹ.

##### **64.2 Phụ cấp Ban đại diện quỹ**

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

##### **64.3 Chi phí khác:**

- a) Chi phí in ấn dự thảo và gửi Bản cáo bạch, Bản cáo bạch tóm tắt, báo cáo tài chính, xác nhận giao dịch, sao kê tài khoản và các tài liệu khác cho nhà đầu tư, chi phí công bố thông tin của Quỹ theo quy định pháp luật;
- b) Chi phí phát sinh cho bất kỳ cuộc họp Đại hội nhà đầu tư ;
- c) Thuế và các loại phí bắt buộc của chính phủ áp dụng cho Quỹ; và các chi phí khác được pháp luật cho phép.
- d) Chi phí liên quan đến thực hiện các giao dịch tài sản của Quỹ: Bao gồm các chi phí phải trả cho công ty chứng khoán, công ty luật, công ty định giá tài sản và các bên cung cấp dịch vụ liên quan tới giao dịch tài sản của Quỹ.

#### **Điều 65. Thưởng hoạt động**

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

##### **65.1 Nguyên tắc thực hiện**

- a) Mức thưởng được tính trên cơ sở phần lợi nhuận vượt trội so với lợi nhuận kỳ vọng được tính như công thức được trình bày trong Khoản 65.2 dưới đây. Thưởng hoạt động được trích từ thu nhập thực tế của Quỹ và được thanh toán cho Công ty quản lý quỹ hàng năm.
- b) Phần lợi nhuận của Quỹ để tính mức phí thưởng bao gồm phần tăng trưởng của NAV vào cuối kỳ so với NAV đầu kỳ. Tăng trưởng của NAV trong năm sẽ được điều chỉnh trong trường hợp Quỹ tăng vốn hoặc đã thanh toán các khoản Lợi tức quỹ cho nhà đầu tư trong năm.
- c) Mức thưởng hoạt động sẽ được điều chỉnh giảm trừ và sẽ không được thanh toán nếu hoạt động đầu tư của các năm liền trước bị thua lỗ và mức lỗ này chưa được bù đắp. Tăng trưởng NAV để xác định mức thưởng sẽ được tính bắt đầu từ khi mức lỗ đã được



bù đắp hết. Mức điều chỉnh này sẽ được Ban đại diện quỹ chấp thuận trong từng trường hợp cụ thể của thị trường.

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

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

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

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

*Trong đó:*

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

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

*Trong đó:*

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

## **Chương XVI: GIẢI QUYẾT CÁC XUNG ĐỘT VỀ LỢI ÍCH**

### **Điều 66. Kiểm soát xung đột lợi ích giữa Quỹ và các quỹ, các khách hàng đầu tư uỷ thác của Công ty quản lý quỹ và Công ty quản lý quỹ**

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

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

### **Điều 67. Công bố thông tin**

- 67.1 Công ty quản lý quỹ định kỳ gửi UBCKNN các báo cáo sau:
- Báo cáo định kỳ hàng tuần về thay đổi giá trị tài sản ròng của Quỹ (theo mẫu do pháp luật quy định);
  - Báo cáo về hoạt động đầu tư của Quỹ định kỳ hàng tháng, quý, năm (theo mẫu do pháp luật quy định);
  - Báo cáo tổng kết về hoạt động quản lý quỹ bán niên và cả năm, bao gồm các nội dung cơ bản do pháp luật quy định, kèm theo các báo cáo kết quả định giá, định giá lại của Tổ chức định giá đã thực hiện trong năm, báo cáo kết quả hoạt động khai thác và quản lý bất động sản do Tổ chức quản lý bất động sản lập;
  - 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;
- 67.2 Các tài liệu quy định tại Khoản 64.4 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.
- 67.3 Nhà đầu tư có thể từ chối tiếp nhận các tài liệu quy định tại Khoản 67.2 Điều này. Trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu, Công ty quản lý quỹ phải cung cấp quy trình quản trị rủi ro, nêu rõ các hạn chế đầu tư, phương pháp phòng ngừa và quản lý rủi ro sử dụng để quản lý tài sản của quỹ đầu tư bất động sản.
- 67.4 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.
- 67.5 Các báo cáo gửi UBCKNN phải được gửi kèm theo tệp dữ liệu điện tử.

### **Điều 68. Sửa đổi bổ sung điều lệ**

- 68.1 Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư chứng khoán quyết định. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ phải báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- 68.2 Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Quỹ chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Quỹ.

### **Điều 69. Đăng ký điều lệ và điều khoản thi hành**

- 69.1. Điều lệ này gồm 16 chương, 69 Điều, đã được đại hội nhà đầu tư Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21/04/2023 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.
- 69.2. Điều lệ này được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, trong đó đính kèm cùng Điều lệ các Phụ lục sau:
- Phụ lục 1: Cam kết của công ty quản lý quỹ  
Phụ lục 2: Cam kết của ngân hàng giám sát  
Phụ lục 3: Cam kết chung của công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phí Tuấn Thành*



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

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

**Công ty quản lý quỹ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương**

*Giấy phép thành lập và hoạt động số: Số 57/GP- UBCK do UBCK Nhà nước cấp ngày 30/01/2019.*

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

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

- 1) Cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để tổ chức kiểm toán độc lập của Quỹ có thể thực hiện nhiệm vụ kiểm toán hiệu quả và kịp thời.
- 2) Báo cáo kịp thời cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trong trường hợp đối chiếu tài sản có/nợ của Quỹ giữa công ty quản lý quỹ và Ngân hàng giám sát không thống nhất.
- 3) Thực hiện nghĩa vụ triệu tập họp Đại hội nhà đầu tư quỹ theo quy định của pháp luật.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phí Tuấn Thành*

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

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

- Số chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 cấp lần đầu ngày 12/09/2003, thay đổi lần 12 ngày 16/06/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Số Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán: 510/QĐ-ĐKHĐLK do UBCKNN cấp ngày 01/08/2006

**Ngân hàng giám sát cam kết:**

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

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



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Mạnh Cường*

**PHỤ LỤC 3: CAM KẾT CHUNG CỦA CÔNG TY QUẢN LÝ QUỸ VÀ  
NGÂN HÀNG GIÁM SÁT  
(đối với Quỹ Đầu tư bất động sản Techcom Việt Nam)**

**1. Công ty quản lý quỹ: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Kỹ thương**

Giấy phép thành lập và hoạt động số: Số 57/GP- UBCK do UBCK Nhà nước cấp ngày 30/01/2019.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/09/2003, thay đổi lần 12 ngày 16/06/2020.

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



**Các Bên cùng cam kết như sau:**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ KỸ THƯƠNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phí Tuấn Thành*

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



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