

THÔNG TƯ

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

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

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 06 năm 2012;

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

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

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

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

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. *Người có quyền lợi liên quan tới một cá nhân, tổ chức* là các cá nhân, tổ chức có quan hệ với cá nhân, tổ chức đó như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. *Tổ chức quản lý bất động sản* là tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, được công ty quản lý quỹ thay mặt quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản ủy quyền thực hiện việc bảo quản, giữ gìn, trông coi, vận hành và khai thác bất động sản theo hợp đồng quản lý bất động sản.

15. *Quỹ đầu tư bất động sản* là một loại hình quỹ đóng, chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng và không mua lại theo yêu cầu của nhà đầu tư, với mục đích chủ yếu đầu tư vào bất động sản cho thuê nhằm tạo lợi nhuận ổn định theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 91 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP.

Chương II

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN DƯỚI HÌNH THỨC QUỸ ĐÓNG

Mục 1

CHÀO BÁN, THÀNH LẬP QUỸ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Điều lệ quỹ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 7. Xác nhận quyền sở hữu chứng chỉ quỹ

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

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

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

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

d) Ngày lập sổ đăng ký nhà đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CỦA QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:

- Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đất đai;

- Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;

- Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;

- Tổng giá trị các hạng mục bất động sản trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ;

5. Cơ cấu đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản được phép sai lệch so với các hạn chế đầu tư đã quy định tại Điểm a, b và c Khoản 3 Điều này và chỉ do các nguyên nhân sau:

a) Biến động giá trên thị trường của tài sản trong danh mục đầu tư của quỹ;

b) Thực hiện các khoản thanh toán hợp pháp của quỹ;

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

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

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

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

7. Trường hợp sai lệch là do công ty quản lý quỹ không tuân thủ các hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc điều lệ quỹ, công ty quản lý quỹ phải điều chỉnh ngay danh mục đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty quản lý phải bồi thường mọi thiệt hại cho quỹ (nếu có) và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc điều chỉnh lại danh mục đầu tư quy định tại Khoản này. Nếu phát sinh lợi nhuận, phải hạch toán mọi khoản lợi nhuận có được cho quỹ.

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

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

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

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

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

Điều 10. Giá trị tài sản ròng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Công ty quản lý quỹ được ủy quyền cho ngân hàng giám sát xác định giá trị tài sản ròng của quỹ, giá trị tài sản ròng trên một chứng chỉ quỹ. Trong trường hợp này, công ty quản lý quỹ và ngân hàng giám sát phải có cơ chế và quy trình đối chiếu, soát xét, kiểm tra, giám sát bảo đảm hoạt động xác định giá trị tài sản ròng là phù hợp với các quy định của pháp luật, giá trị tài sản ròng được tính chính xác.

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

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

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

Điều 11. Phân chia lợi tức của quỹ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Công ty quản lý quỹ có trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Mọi hoạt động sửa chữa, bảo trì, nâng cấp, mở rộng diện tích khai thác, sử dụng, thay đổi kết cấu bất động sản chỉ được thực hiện sau khi đã có ý kiến chấp thuận của công ty quản lý quỹ, ban đại diện quỹ theo quy định của hợp đồng quản lý bất động sản;

d) Cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cho công ty quản lý quỹ về tình hình kinh doanh và triển vọng biến động phân khúc thị trường của loại bất động sản đang quản lý. Định kỳ hàng năm, tổ chức quản lý bất động sản có trách nhiệm gửi ban đại diện quỹ, công ty quản lý quỹ báo cáo về kết quả hoạt động quản lý bất động sản để tổng hợp, trình đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo phải bao gồm đầy đủ các nội dung theo mẫu quy định tại phụ lục số 26 ban hành kèm theo Thông tư này;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Các thông tin khác có liên quan.

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

Điều 15. Tổ chức định giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoạt động định giá bất động sản của quỹ phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

a) Mỗi hạng mục bất động sản của quỹ phải được định giá định kỳ tối thiểu một lần trong một năm và tại các thời điểm khác theo yêu cầu của ban đại diện quỹ, đại hội nhà đầu tư. Định kỳ ba (03) năm một lần, toàn bộ danh mục bất động sản của quỹ phải được định giá lại, trừ trường hợp đại hội nhà đầu tư có quyết định khác. Mọi hoạt động định giá, định giá lại các bất động sản của quỹ chỉ được thực hiện bởi tổ chức định giá đã được đại hội nhà đầu tư phê duyệt;

b) Ngoài việc định giá theo quy định tại Điểm a, các bất động sản của quỹ còn phải được định giá lại trước khi giao dịch hoặc trước khi quỹ phát hành thêm chứng chỉ quỹ để tăng vốn. Việc định giá lại bất động sản quy định tại Khoản này có thể không cần thực hiện trong trường hợp thời điểm giao dịch không vượt quá sáu (06) tháng, kể từ thời điểm định giá gần nhất;

c) Tổ chức định giá chỉ xác định mức giá tại một địa điểm và thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá, phù hợp mục đích sử dụng nhất định được nêu trong chứng thư thẩm định giá;

d) Cơ sở định giá là giá trị thị trường và giá trị hợp lý xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Giá trị bất động sản phải được thực hiện bởi tối thiểu hai phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá và kết quả định giá phải được giải thích chi tiết. Phương pháp định giá lựa chọn phải phù hợp với số tay định giá đã được phê duyệt bởi đại hội nhà đầu tư và ban đại diện quỹ theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư này, phù hợp với thông lệ và các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về thẩm định giá. Quy

trình và phương pháp định giá bất động sản trong danh mục của quỹ theo các nội dung tại phụ lục số 15 ban hành kèm Thông tư này;

đ) Thông tin, dữ liệu sử dụng trong hoạt động định giá phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời và được điều chỉnh một cách khoa học và hợp lý. Việc điều chỉnh dữ liệu, thông tin phải được giải thích chi tiết, cụ thể;

e) Mỗi bất động sản chỉ được định giá bởi cùng một tổ chức định giá tối đa là hai lần liên tục;

g) Định kỳ hàng năm, tổ chức định giá có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về hoạt động định giá các hạng mục bất động sản đã thực hiện trong năm và gửi ban đại diện quỹ, công ty quản lý quỹ để tổng hợp trình đại hội nhà đầu tư thường niên. Báo cáo hoạt động định giá bao gồm các nội dung theo mẫu quy định tại phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Chuyên viên định giá của tổ chức định giá được giao trực tiếp thực hiện định giá bất động sản, khi kết thúc công việc phải lập báo cáo kết quả định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả định giá và ý kiến nhận xét của mình trong báo cáo kết quả định giá. Báo cáo kết quả định giá phải phù hợp với các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu quy định tại phụ lục số 17 ban hành kèm theo Thông tư này.

7. Báo cáo kết quả định giá phải được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực, có chữ ký của chuyên viên định giá trực tiếp thực hiện việc định giá và Tổng giám đốc hoặc giám đốc của tổ chức định giá hoặc của người được ủy quyền bằng văn bản của Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của tổ chức định giá. Báo cáo định giá phải có nội dung rõ ràng, không gây hiểu nhầm, thông tin trong báo cáo phải đầy đủ và chính xác.

8. Tổ chức định giá phải thông báo kết quả định giá bằng văn bản dưới hình thức chứng thư thẩm định giá cho công ty quản lý quỹ.

9. Chứng thư thẩm định giá phải rõ ràng, chính xác và đầy đủ, không gây hiểu lầm để nhà đầu tư có thể đưa ra các quyết định đầu tư. Chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị đối với tài sản định giá tại thời điểm định giá; có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với tổ chức định giá về kết quả định giá và kết luận trong chứng thư thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá phải bao gồm tối thiểu các nội dung theo mẫu tại phụ lục số 18 ban hành kèm theo Thông tư này.

10. Sau thời điểm định giá, trường hợp phát sinh những thay đổi lớn tác động đến giá trị của tài sản định giá, thì tổ chức định giá, chuyên viên định giá có trách nhiệm cập nhật những thay đổi đó vào báo cáo kết quả định giá, chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết, công ty quản lý quỹ phải phát hành bản cáo bạch bổ sung hoặc thay thế chứng thư thẩm định giá trong bản cáo bạch.

Mục 3

ĐẠI HỘI NHÀ ĐẦU TƯ, BAN ĐẠI DIỆN QUỸ

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

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

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

Điều 17. Ban đại diện Quỹ

1. Ban đại diện quỹ đại diện cho nhà đầu tư, được bầu tại các cuộc họp đại hội nhà đầu tư hoặc được nhà đầu tư cho ý kiến bằng văn bản. Ban đại diện quỹ có từ ba (03) đến mười một (11) thành viên, trong đó tối thiểu hai phần ba (2/3) số thành viên của ban đại diện quỹ không phải là người có liên quan tới công ty quản lý quỹ, ngân hàng giám sát. Mỗi thành viên ban đại diện quỹ có một phiếu biểu quyết.

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

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

Mục 4

TÁI CƠ CẤU QUỸ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 21. Giải thể quỹ đầu tư bất động sản

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

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

Chương III

CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Mục 1

THÀNH LẬP CÔNG TY ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2

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

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

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

Mục 3

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 4

THAY ĐỔI PHẢI CHẤP THUẬN, TÁI CƠ CẤU

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

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

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

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

Chương IV

NGÂN HÀNG GIÁM SÁT

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

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

2. Ngân hàng giám sát phải hoàn toàn độc lập và tách biệt với công ty quản lý quỹ mà ngân hàng cung cấp dịch vụ giám sát.

3. Thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên của ngân hàng giám sát trực tiếp làm nhiệm vụ bảo quản tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản và giám sát hoạt động quản lý tài sản của công ty quản lý quỹ (sau đây gọi tắt là nhân viên nghiệp vụ) không được là người có liên quan hoặc tham gia điều hành, quản trị công ty quản lý quỹ hoặc có quan hệ sở hữu, tham gia góp vốn, nắm giữ cổ phần, vay hoặc cho vay với công ty quản lý quỹ mà ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ giám sát và ngược lại.

4. Ngân hàng giám sát, thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban điều hành và nhân viên nghiệp vụ không được là các đối tác mua, bán trong giao dịch mua, bán tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản. Ngân hàng giám sát chỉ được là đối tác mua, bán trong giao dịch ngoại hối, hoặc các giao dịch chứng khoán được thực hiện thông qua hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Hợp đồng giám sát;

b) Bản cung cấp thông tin kèm theo bản sao hợp lệ các chứng chỉ chuyên môn theo quy định tại Khoản 6 Điều này của nhân viên nghiệp vụ được ngân hàng giám sát chỉ định giám sát, bảo quản tài sản của quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản;

c) Cam kết của ngân hàng giám sát và các nhân viên nghiệp vụ của ngân hàng giám sát về việc không phải là người có liên quan, hoặc có quan hệ sở hữu, tham gia góp vốn, nắm giữ cổ phần, vay hoặc cho vay với công ty quản lý quỹ mà ngân hàng giám sát cung cấp dịch vụ giám sát.

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

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

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

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

a) Tổ chức lưu ký phụ phải là thành viên lưu ký theo quy định của pháp luật trong hoặc ngoài nước;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Thuộc các trường hợp bất khả kháng, nằm ngoài sự kiểm soát của ngân hàng giám sát, mà đã được quy định rõ về việc miễn trừ trách nhiệm đối với ngân hàng giám sát trong các trường hợp này tại hợp đồng giám sát;

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

c) Ngân hàng giám sát đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm thẩm định và các hoạt động liên quan tới việc ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Ngân hàng giám sát bị chia, tách, giải thể, phá sản, bị hợp nhất, bị sáp nhập, chuyển đổi tư cách pháp nhân hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động lưu ký chứng khoán theo quy định tại Khoản 2 Điều 51 Luật Chứng khoán;
- b) Đơn phương chấm dứt hợp đồng giám sát;
- c) Quỹ đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản hết thời gian hoạt động, bị giải thể, bị hợp nhất, bị sáp nhập;
- d) Theo quyết định của đại hội nhà đầu tư quỹ đầu tư bất động sản, đại hội đồng cổ đông công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

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

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

Điều 35. Thay đổi ngân hàng giám sát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương V

NGHĨA VỤ BÁO CÁO

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Thời hạn nộp các báo cáo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 38. Hiệu lực thi hành

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

Điều 39. Tổ chức thực hiện

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

2. Việc sửa đổi, bổ sung Thông tư này do Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định./ 9

Nơi nhận:

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



Trần Xuân Hà