

CNC[®]

Chuyên Sâu Lĩnh Vực Bất Động Sản, Xây Dựng



QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

Phân tích chuyên sâu và tổng hợp

Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản Tại Việt Nam

Một trong những hình thức đầu tư an toàn và hiệu quả là Quỹ đầu tư bất động sản. Nhằm mang đến những kiến thức tổng quát và chuyên sâu về vấn đề thành lập, quản lý và vận hành Quỹ đầu tư bất động sản tại Việt Nam, CNC chuẩn bị bài biết dưới đây với những nội dung: (i) Các quy định chung về quỹ đầu tư bất động sản; (ii) Quy trình thành lập và hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản.

Chương 1. Các quy định chung về Quỹ đầu tư Bất động sản

Khái niệm:

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 của pháp luật.

Đặc điểm:

- 1) Đây là hình thức góp vốn cho một hay nhiều dự án bất động sản từ những cá nhân, tổ chức khác, thông qua việc phát hành các chứng từ có giá như cổ phiếu, chứng chỉ quỹ.
- 2) Hình thức này cho phép nhà đầu tư thay vì trực tiếp mua nhà đất, có thể mua chứng chỉ quỹ phát hành, sau đó ủy quyền quản lý cho ban giám đốc quỹ.
- 3) Hoạt động chủ yếu của quỹ là mua bán, tham gia quản lý các sản phẩm bất động sản, góp vốn vào việc phát triển dự án, hoặc đầu tư vào các công ty bất động sản.

Ông Nguyễn Trần Nam, Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, cho rằng “Quỹ đầu tư BĐS là hướng cân bằng dòng vốn nói chung, trong đó có thị trường BĐS.”

Hiện nay, các quỹ đầu tư bất động sản hoạt động tại Việt Nam hiện hầu hết là các quỹ nước ngoài, như VNL của Vinacapital, VPF của Dragon Capital, ILH- ILH2 và ILH3 của Indochina Capital, VPH của Saigon Asset Management...

Năm 2017 quỹ đầu tư BĐS đầu tiên tại Việt Nam là Techcom Vietnam do **Công ty TNHH Quản lý quỹ Kỹ thương** quản lý mới chính thức niêm yết chứng chỉ trên thị trường chứng khoán. Tổng số vốn huy động được là 50 tỉ đồng. Hiện quỹ này vẫn chưa hoạt động vì nguồn tiền khó, việc đầu tư vào các dự án tương đối khó khăn.

Hình thức hoạt động của Quỹ đầu tư Bất động sản?

Quỹ đầu tư bất động sản được tổ chức và hoạt động theo hai hình thức dưới đây:

Quỹ đầu tư chứng
khoán đại chúng (đầu
tư bất động sản)

- Trước tiên, là một quỹ đầu tư chứng khoán được chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng, hình thành từ vốn góp của nhà đầu tư với mục đích kiếm lợi nhuận từ việc đầu tư vào bất động sản.
- Hoạt động dưới hình thức quỹ đóng: quỹ không mua lại chứng chỉ quỹ đầu tư được phát hành ra công chúng theo yêu cầu của nhà đầu tư.

Công ty đầu tư chứng
khoán bất động sản

- Tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Được cấp phép và hoạt động theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật doanh nghiệp.

Quy định về hình thức của Quỹ đầu tư bất động sản theo Điều 90 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Điều kiện hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản

Quỹ đầu tư bất động sản phải bảo đảm:

Tối thiểu 65% giá trị tài sản ròng của quỹ được đầu tư vào bất động sản ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi tức ổn định

Bất động sản phải được nắm giữ trong thời gian tối thiểu là 02 năm kể từ ngày mua, trừ một số trường hợp khác

Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch

Không được thực hiện các hoạt động xây dựng, triển khai và phát triển dự án bất động sản

Được cho vay hoặc bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào, tổng các khoản vay không vượt quá 5% giá trị tài sản ròng của quỹ tại thời điểm thực hiện

Quy định tại điểm a, b, c, d, e khoản 1 Điều 91 Nghị định 58/2012/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP

Ngoài ra, Quỹ đầu tư bất động sản cũng phải bảo đảm điều kiện sau:

=< 35% giá trị tài sản ròng của quỹ được đầu tư vào:	Tiền
	Các công cụ tương đương tiền
	Giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo pháp luật ngân hàng
	Trái phiếu Chính phủ hoặc được chính phủ bảo lãnh
	Chứng khoán niêm yết
	Đăng ký giao dịch
	Không tính phần đầu tư vào cổ phiếu của công ty bất động sản

Quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 91 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Việc đầu tư vào các tài sản này phải bảo đảm các giới hạn sau:

- 1 • Không được đầu tư quá 5% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành bởi cùng một tổ chức, trừ trái phiếu Chính phủ
- 2 • Không được đầu tư quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ vào chứng khoán phát hành của một nhóm công ty có quan hệ công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết
- 3 • Không được đầu tư vào quá 10% tổng số chứng khoán đang lưu hành của một tổ chức phát hành

Tài sản góp vốn vào Quỹ đầu tư bất động sản

Ngoài việc được góp vốn bằng tiền mặt thông qua việc góp vốn trực tiếp hay mua chứng chỉ quỹ như trước kia, thì hiện nay, cơ chế mới cho phép nhà đầu tư được góp vốn bằng Bất động sản nếu đáp ứng các quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

Bất động sản	Đáp ứng quy định tại điều lệ quỹ, phù hợp mục tiêu đầu tư, chính sách đầu tư của quỹ
	Thuộc sở hữu hợp pháp của nhà đầu tư
	Không bị hạn chế chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản
	Không phải là tài sản trong các giao dịch tài sản bảo đảm (ký quỹ, thế chấp...)

Bất động sản được đầu tư vào quỹ phải đáp ứng các điều kiện sau:

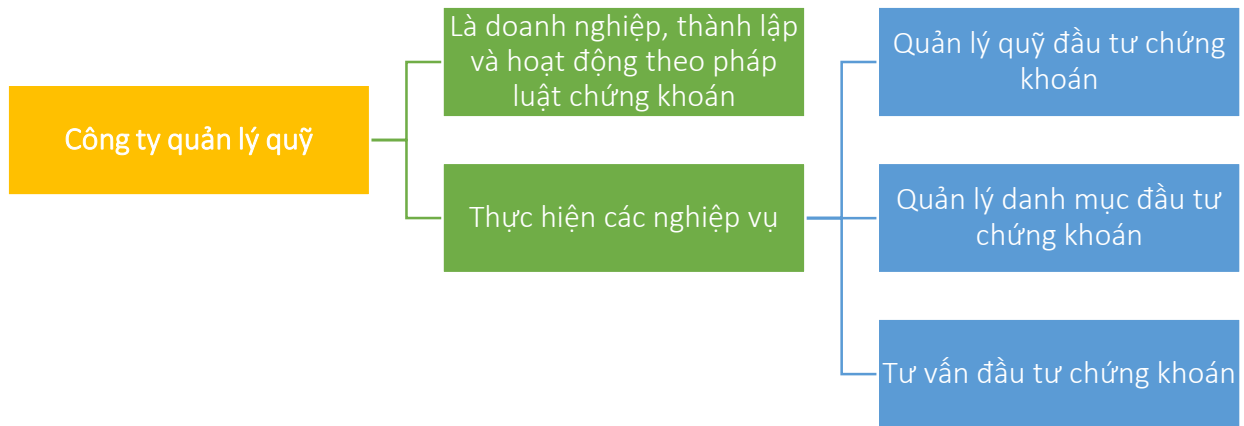
Bất động sản	Nhà, công trình xây dựng	Bất động sản đang trong quá trình xây dựng
<ul style="list-style-type: none">• Được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật	<ul style="list-style-type: none">• Đã hoàn thành theo quy định của pháp luật xây dựng	<ul style="list-style-type: none">• Đã có hợp đồng giao dịch với khách hàng tiềm năng• Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ• Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư \leq 10% tổng giá trị tài sản quỹ• Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định của pháp luật

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Phần 2. Thành Lập Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản

Thứ nhất, thành lập Quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức Quỹ đầu tư chứng khoán đại chúng:

Để thành lập quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức này, trước hết phải tiến hành thành lập Công ty quản lý quỹ (cụ thể là công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán).



Giải thích khái niệm "Công ty quản lý quỹ" quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định 86/2016/NĐ-CP

Điều kiện cấp Giấy phép thành lập và hoạt động Công ty quản lý quỹ:

Trụ sở làm việc, cơ sở vật chất và trang thiết bị	Vốn	Nhân sự
<ul style="list-style-type: none"> • Có trụ sở làm việc • Có đủ cơ sở vật chất, kỹ thuật, trang thiết bị, có hệ thống máy tính, phần mềm phục vụ hoạt động đầu tư, phân tích và quản lý rủi ro, lưu trữ, bảo quản chứng từ, tài liệu, ... • Thiết bị bảo đảm an toàn, an ninh, ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Vốn đã góp tại thời điểm thành lập công ty tối thiểu bằng 25 tỷ đồng Việt Nam 	<ul style="list-style-type: none"> • Có danh sách dự kiến về nhân sự công ty: tối thiểu 05 nhân viên có chứng chỉ hành nghề quản lý quỹ và có Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc) phụ trách nghiệp vụ (nếu có) • Đáp ứng các tiêu chuẩn theo khoản 3 Điều 11 Nghị định 86/2016/NĐ-CP; được sửa đổi bổ sung bởi Điều 14 Nghị định 151/2018/NĐ-CP.

Quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 11 Nghị định 86/2016/NĐ-CP

Ngoài ra, công ty quản lý quỹ cũng phải đáp ứng những điều kiện về cổ đông, thành viên góp vốn. Cụ thể như sau:

Điều kiện thành viên góp vốn thành lập



Cá nhân

- Không thuộc trường hợp không được quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam
- Chỉ sử dụng vốn của chính mình
- Có đủ năng lực tài chính

Tổ chức trong nước

- Có tư cách pháp nhân
- Không đang trong tình trạng hợp nhất, sáp nhập, chia, tách, giải thể, phá sản
- Không thuộc trường hợp không được quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp
- Hoạt động kinh doanh có lãi trong 02 năm liền trước
- Và một số điều kiện khác đối với các trường hợp đặc biệt

Tổ chức nước ngoài

- Là tổ chức hoạt động trong lĩnh vực ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm
- Đã có thời gian hoạt động tối thiểu là 02 năm liền trước năm tham gia góp vốn thành lập, mua cổ phần, phần vốn góp
- Cơ quan quản lý, giám sát chuyên ngành ở nước ngoài trong lĩnh vực ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã ký kết thỏa thuận
- Đáp ứng điều kiện của tổ chức trong nước

Có tối thiểu 02 cổ đông sáng lập, thành viên sáng lập là tổ chức

- Trường hợp công ty quản lý quỹ được tổ chức dưới hình thức công ty TNHH một thành viên, chủ sở hữu phải là doanh nghiệp bảo hiểm hoặc ngân hàng thương mại hoặc công ty chứng khoán

Tỷ lệ sở hữu cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập, thành viên sáng lập là tổ chức $\geq 65\%$ vốn điều lệ

- Trong đó các tổ chức là doanh nghiệp bảo hiểm, ngân hàng thương mại, công ty chứng khoán sở hữu $\geq 30\%$ vốn điều lệ

Cổ đông, thành viên góp vốn sở hữu $\geq 10\%$ vốn điều lệ và người có liên quan của cổ đông thành viên, góp vốn đó (nếu tham gia)

- Không được sở hữu $> 05\%$ vốn điều lệ tại một công ty quản lý quỹ khác

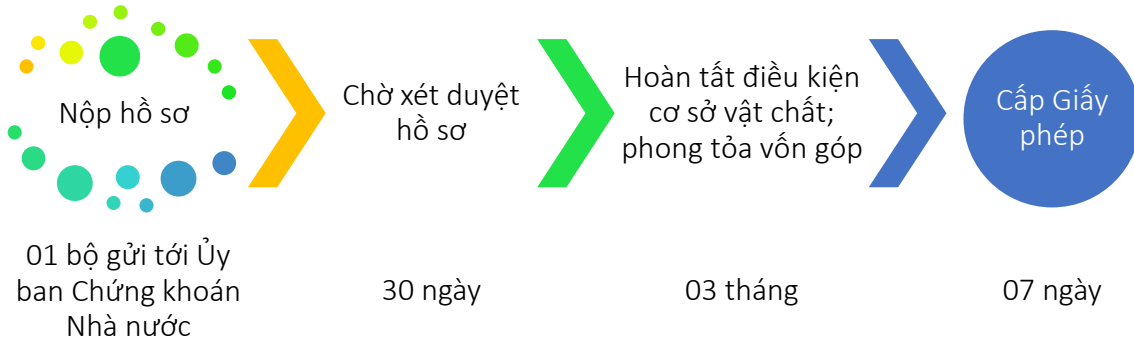
Không được góp vốn thành lập, mua cổ phần, phần vốn góp tại công ty quản lý quỹ, công ty chứng khoán trong nước

- Ngoại trừ các trường hợp sau:
- Hoạt động hợp nhất, sáp nhập
- Mua để sở hữu hoặc cùng với người liên quan (nếu có) sở hữu không quá 5% số cổ phiếu đang lưu hành của công ty quản lý quỹ, công ty chứng khoán đã đăng ký giao dịch, niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán

*Điều kiện về cơ cấu cổ đông, thành viên vốn góp theo quy định tại khoản 8 Điều 71
Nghị định 58/2012/NĐ-CP*

Thủ tục thành lập công ty quản lý quỹ

Thủ tục thành lập công ty quản lý quỹ



Quy trình thủ tục đề nghị cấp Giấy phép thành lập và hoạt động của Công ty quản lý quỹ

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép thành lập và hoạt động công ty quản lý quỹ:

STT	Tên tài liệu	Ghi chú
1	Giấy đề nghị cấp Giấy thành lập và hoạt động của công ty quản lý quỹ	Mẫu
2	Bản thuyết minh về bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật	Bản chính
3	Xác nhận của ngân hàng về mức vốn pháp định gửi tại tài khoản phong tỏa mở tại ngân hàng	Bản chính
4	Danh sách dự kiến nhân sự	Bản chính Đính kèm bản sao Chứng chỉ hành nghề chứng khoán của các nhân sự
5	Danh sách thành viên sáng lập	Đính kèm bản sao Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu (cá nhân) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (pháp nhân)
6	Báo cáo tài chính năm gần nhất có xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập	Bản sao

STT	Tên tài liệu	Ghi chú
7	Điều lệ công ty	Dự thảo
8	Dự kiến phương án hoạt động kinh doanh trong 03 năm đầu	Bản chính
9	Biên bản họp kèm nghị quyết của các cổ đông, thành viên dự kiến góp vốn	Bản chính
10	Hợp đồng nguyên tắc thuê trụ sở chính/quyết định giao mặt bằng, trụ sở	Bản chính, hoặc bản sao y chứng thực Kèm theo tài liệu xác nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng trụ sở của bên cho thuê
11	Tài liệu chứng minh năng lực tài chính	Bản chính, hoặc bản sao y chứng thực
12	Danh sách thành viên dự kiến của Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, Ban kiểm soát (nếu có), bộ phận kiểm toán nội bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và tối thiểu 05 nhân viên nghiệp vụ	Bản chính
13	Danh sách cổ đông, thành viên góp vốn kèm theo một số tài liệu liên quan	Bản chính
14	Văn bản chấp thuận về việc góp vốn thành lập của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền	Bản chính, hoặc bản sao y chứng thực
15	Các tài liệu khác có liên quan chứng minh cá nhân, tổ chức đáp ứng đủ điều kiện	Bản chính, hoặc bản sao y chứng thực

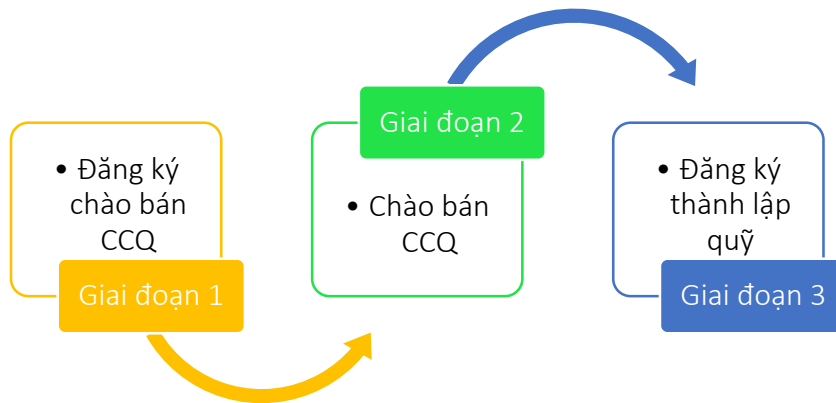
Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép thành lập và hoạt động của công ty quản lý quỹ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Lưu ý:

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày được cấp Giấy phép thành lập và hoạt động, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ phải công bố Giấy phép thành lập và hoạt động trên phương tiện thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và một tờ báo điện tử hoặc báo viết trong ba số liên tiếp.

Sau khi thành lập, công ty quản lý quỹ sẽ tiếp tục thực hiện những thủ tục theo quy định của pháp luật để thành lập quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức quỹ đóng.

Thủ tục thành lập quỹ đầu tư bất động sản sau khi thành lập Công ty quản lý quỹ bao gồm:



Giai đoạn 1: Chào bán lần đầu chứng chỉ quỹ (CCQ) để huy động vốn thành lập, cần tuân thủ những quy định sau đây:

Điều kiện chào bán
<ul style="list-style-type: none">Tổng giá trị CCQ đăng ký chào bán >= 50 tỷ VNĐCó phương án phát hành và phương án đầu tư số vốn thu được

Công ty quản lý quỹ
<ul style="list-style-type: none">Có đầy đủ vốn và nhân sự điều hành quỹKhông bị đặt trong tình trạng: kiểm soát hoạt động, hợp nhất, sáp nhập...; 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

Quy định về điều kiện chào bán chứng chỉ quỹ lần đầu ra công chúng của công ty quản lý quỹ tại khoản 2 Điều 4 Thông tư 228/TT-BTC



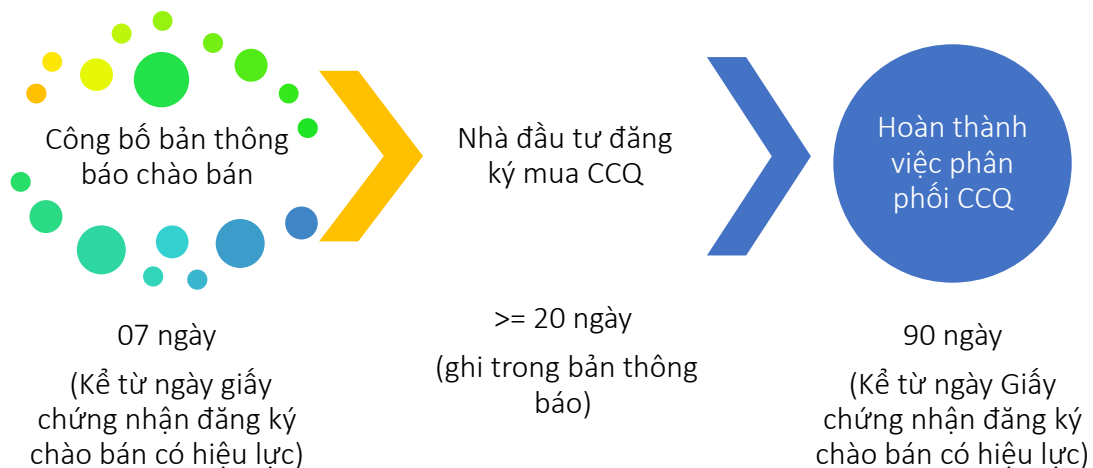
Công ty quản lý quỹ đăng ký việc chào bán chứng chỉ quỹ với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với hồ sơ đăng ký bao gồm các tài liệu sau:

- 1 • Giấy đăng ký chào bán CCQ ra công chúng
- 2 • Điều lệ quỹ
- 3 • Bản cáo bạch, bản cáo bạch tóm tắt
- 4 • Các hợp đồng nguyên tắc hoạt động với ngân hàng giám sát, tổ chức định giá...
- 5 • Danh sách nhân viên nghiệp vụ tại bộ phận quản lý quỹ đáp ứng đủ điều kiện kèm hồ sơ cá nhân và các tài liệu định kèm
- 6 • Cam kết bảo lãnh phát hành (nếu có)

Hồ sơ đăng ký chào bán CCQ lần đầu ra công chúng của công ty quản lý quỹ theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư 228/2012/TT-BTC

Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán CCQ lần đầu ra công chúng.

Giai đoạn 2: Chào bán CCQ đầu tư bất động sản:



Quy trình chào bán CCQ của công ty quản lý quỹ theo Điều 5 Thông tư 228/2012/TT-BTC

Trong một số trường hợp đặc biệt:

Số lượng CCQ đăng ký mua > số lượng CCQ đăng ký chào bán

- Phân phối hết số CCQ được phép chào bán tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư

Không hoàn thành việc phân phối CCQ

- Có thể gửi văn bản đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn (nhưng ≤ 30 ngày)

Trong thời hạn (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 về việc quỹ không đáp ứng điều kiện thành lập khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây:

Trường hợp

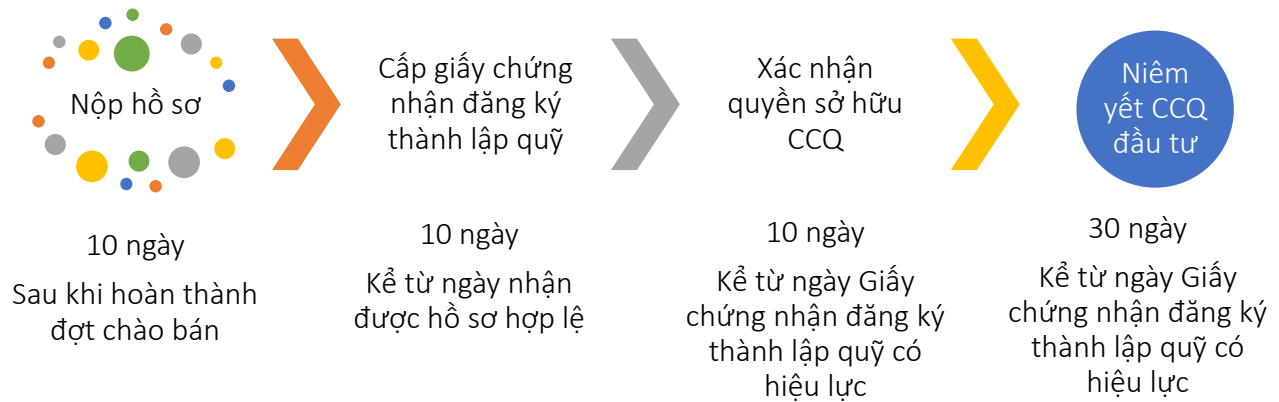
Có ít hơn 100 nhà đầu tư mua CCQ, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Tổng giá trị vốn huy động được < 50 tỷ VNĐ

Tổng giá trị vốn huy động được nhỏ hơn giá trị vốn tối thiểu dự kiến huy động theo quy định tại điều lệ quỹ (nếu có)

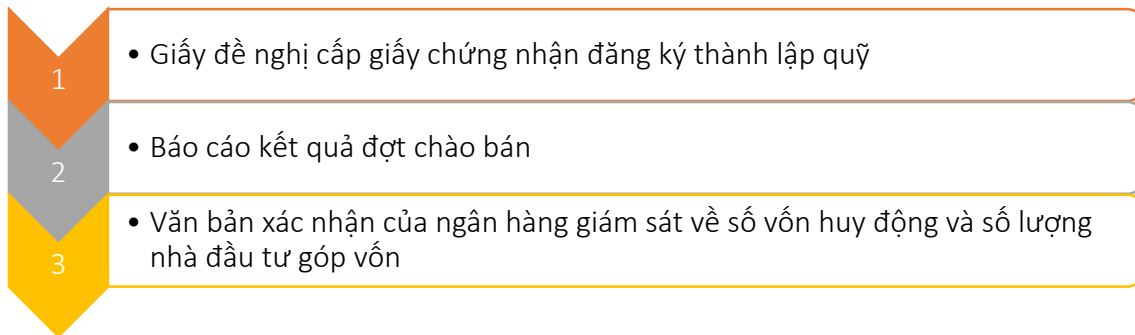
Đồng thời trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán hoặc giấy chứng nhận đăng ký chào bán hết hiệu lực, công ty quản lý quỹ phải hoàn trả cho nhà đầu tư mọi khoản tiền đã đóng góp, kể cả lãi suất phát sinh (nếu có), đồng thời mọi chi phí phát sinh từ việc huy động vốn.

Giai đoạn 3: Đăng ký thành lập quỹ đầu tư quỹ bất động sản



Quy trình đăng ký thành lập quỹ đầu tư bất động sản theo Điều 6 Thông tư 228/2012/TT-BTC

Hồ sơ đăng ký bao gồm:



Hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản

Danh mục đầu tư	Gửi tiền tại các ngân hàng thương mại
	Công cụ thị trường tiền tệ (giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng)
	Trái phiếu chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương
	Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán của Việt Nam
	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 tại Việt Nam
	Cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty TNHH
	Bất động sản đáp ứng quy định của pháp luật

Nguyên tắc phân chia lợi tức của quỹ

Nguyên tắc phân chia	Phù hợp với quy định tại điều lệ quỹ
	Thực hiện sau khi quỹ đã hoàn thành nghĩa các nghĩa vụ tài chính
	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 \geq 50 tỷ đồng
	Mức chi trả lợi tức do đại hội nhà đầu tư hoặc ban đại diện quỹ quyết định
	Trường hợp phân phối bằng CCQ, 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.

Nguyên tắc phân chia lợi tức của quỹ đầu tư bất động sản theo Điều 11 Thông tư 228/2012/NĐ-CP

Một số quy định chung về quỹ đầu tư bất động sản dưới dạng hình thức quỹ đóng mà nhà đầu tư cần lưu ý:

- Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân Việt Nam không được tham gia góp vốn lập quỹ, mua CCQ đầu tư bất động sản.
- 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 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.
- 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.

Thành lập quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức Công ty đầu tư chứng khoán đại chúng (sau đây được gọi là Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản).

Trước hết, để thành lập quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức này, cần phải thành lập công ty quản lý quỹ. Vì căn cứ theo quy định tại Điều 22 Thông tư 228/2012/TT-BTC thì Công ty đầu tư

chứng khoán bất động sản 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.

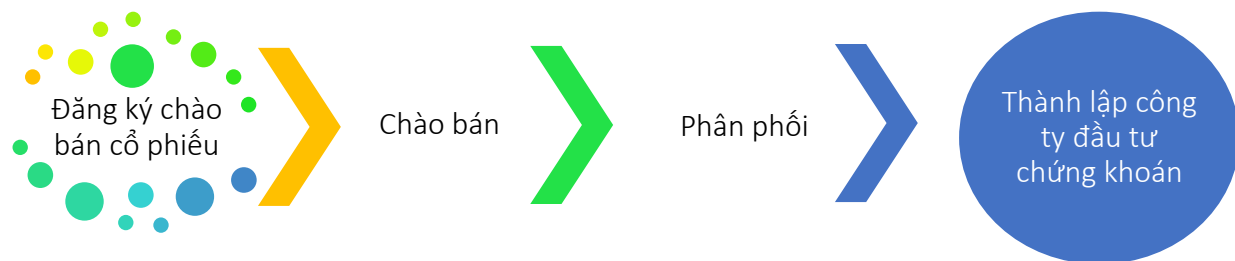
Những quy định chung về công ty đầu tư chứng khoán:

Tài sản	Trụ sở	Cổ phiếu	Nhân sự
<ul style="list-style-type: none">Thuộc sở hữu của các cổ đông, tương ứng theo tỷ lệ vốn góp;phải đăng ký dưới tên chủ sở hữu là công ty đầu tư chứng khoán;Chỉ được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ thanh toán của công ty đầu tư chứng khoán.	<ul style="list-style-type: none">Sử dụng trụ sở của công ty quản lý quỹ;Không được lập chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện.	<ul style="list-style-type: none">Chỉ phát hành một loại cổ phiếuKhông có nghĩa vụ mua lại, trừ trường hợp mua lại để tiêu hủy khi hợp nhất, sáp nhập với công ty đầu tư chứng khoán khác.	<ul style="list-style-type: none">Không được tuyển nhân sựGiám đốc, Phó giám đốc là người điều hành quỹ do công ty quản lý quỹ chỉ định, đáp ứng đủ điều kiện và được giao kết, thực hiện các giao dịch theo ủy quyền của công ty đầu tư chứng khoán

*Một số quy định chung về công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo Điều 22
Thông tư 228/2012/TT-BTC*

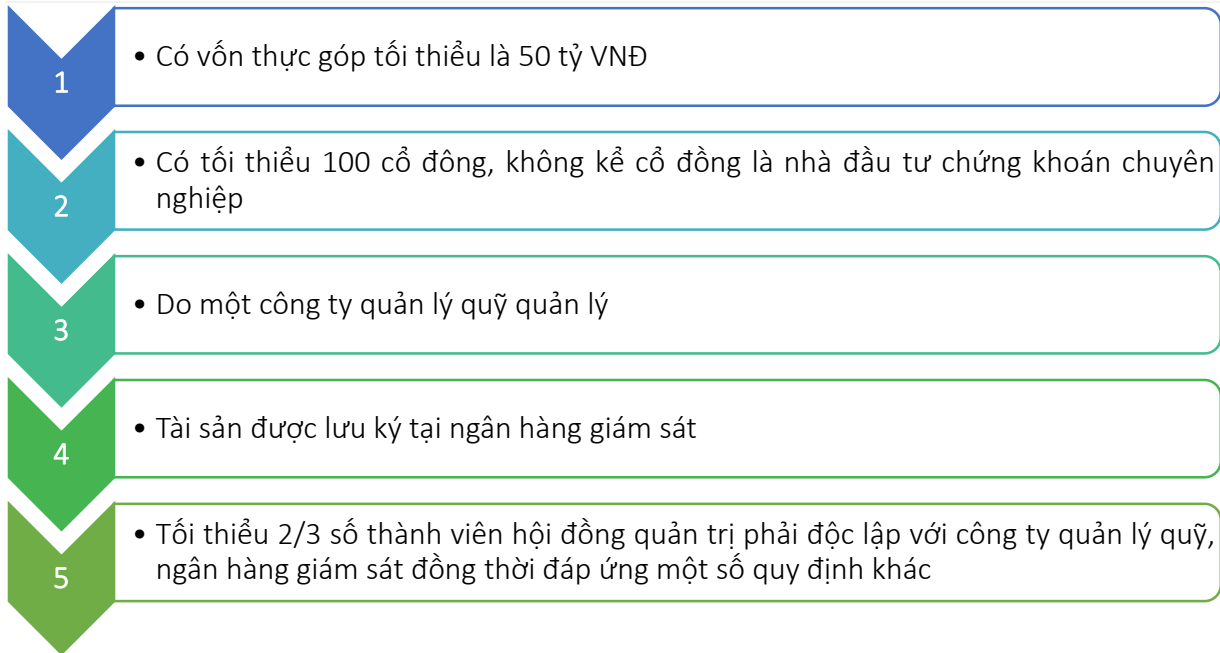
Ngoài ra, trường hợp điều lệ công ty đầu tư chứng khoán bất động sản có quy định cho phép nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu trên 49% vốn điều lệ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ các quy định chung giống như quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức quỹ đóng.

Quy trình thành lập công ty đầu tư chứng khoán bất động sản



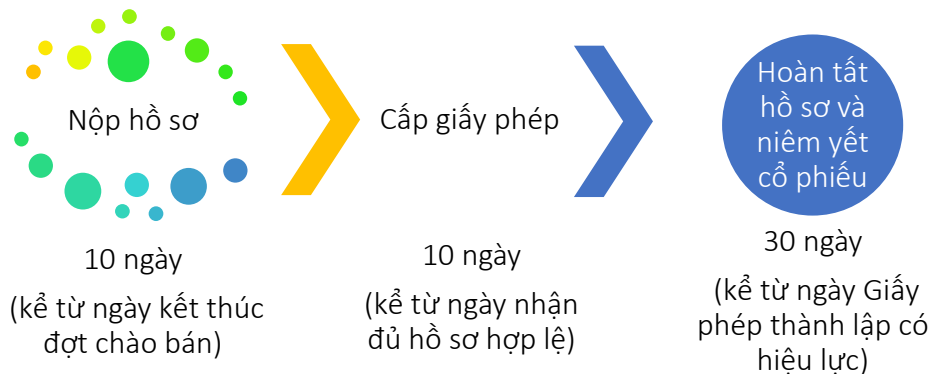
Các giai đoạn đăng ký chào bán cổ phiếu; chào bán; phân phối cổ phiếu đều được tiến hành và tuân thủ những quy định giống như các giai đoạn tương ứng khi thành lập quỹ đầu tư bất động sản dưới dạng hình thức quỹ đóng.

Để được cấp giấy phép thành lập và hoạt động, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải đáp ứng những điều kiện sau:

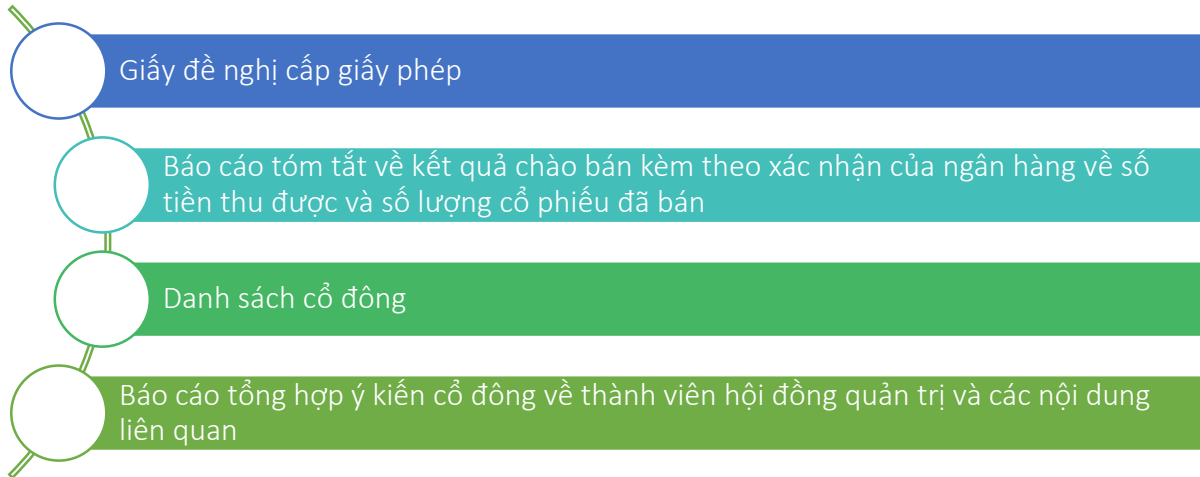


Điều kiện để được cấp giấy phép thành lập và hoạt động của Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo khoản 1 Điều 79 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Quy trình hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập công ty đầu tư chứng khoán bất động sản



Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, công ty quản lý quỹ phải báo cáo kết quả đợt chào bán và nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép thành lập và hoạt động bao gồm:



Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép thành lập và hoạt động Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định 58/2012/NĐ-CP

Lưu ý:

- Nộp hồ sơ đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Giấy phép thành lập và hoạt động của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản cũng đồng thời là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- Danh mục và hoạt động đầu tư của công ty đầu tư chứng khoán bất động sản tuân thủ những quy định đối với danh mục và hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản dưới hình thức quỹ đóng.

Quy định về hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị có từ 03 đến 11 thành viên, trong đó ít nhất hai phần ba (2/3) là các thành viên độc lập. Thành viên độc lập của hội đồng quản trị phải đáp ứng các điều kiện sau:

Điều kiện	Không phải là Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc), nhân viên của công ty quản lý, ngân hàng giám sát, ...
	Không phải cha, mẹ, vợ chồng, con; anh, chị, em ruột của các cá nhân trên.
	Đáp ứng các điều kiện làm thành viên hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị phải có
- >= 01 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
 - >= 01 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
 - >= 01 thành viên độc lập có trình độ chuyên môn về pháp luật

*Quy định về hội đồng quản trị của Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản theo Điều 28
Thông tư 228/2012/TT-BTC*

Những hạn chế hoạt động đối với công ty đầu tư chứng khoán đại chúng

- 1 • Không được kinh doanh, sản xuất và cung cấp dịch vụ
- 2 • Không được phát hành chứng khoán ra công chúng ngoại trừ một số trường hợp Luật định
- 3 • Hoạt động quản lý vốn do công ty quản lý thực hiện và phải được giám sát bởi ngân hàng giám sát
- 4 • Một số hạn chế đầu tư
- 5 • Một số hạn chế liên quan đến định giá tài sản và chế độ báo cáo

Trên đây là bản tổng hợp những vấn đề pháp lý có liên quan đến quy trình thành lập và hoạt động đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản. CNC hy vọng mang đến cho quý Khách hàng những thông tin đầy đủ và hữu ích về mô hình đầu tư này.

Hỗ trợ thêm:

Chúng tôi sẽ lấy làm vinh hạnh khi nhận được bất kỳ yêu cầu nào của quý Khách hàng để hỗ trợ cho việc mua bán, đầu tư Condotel của bạn được thực hiện một cách nhanh chóng, an toàn và hiệu quả nhất.

Các yêu cầu có thể được thực hiện bằng email hoặc điện thoại theo các thông tin bên dưới:

Nguyễn Thị Hồng Trà | Cộng Sự Cấp Cao

T: (+84-28) 6276 9900

E: tra.nguyen@cnccounsel.com

Kim Ngọc Anh | Cộng Sự Cấp Cao

T: (+84-28) 6276 9900

E: anh.kim@cnccounsel.com

CNC[®] | A Boutique Property Law Firm

The Sun Avenue, 28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (+84-28) 6276 9900 | F: (+84-28) 2220 0913

cnccounsel.com | contact@cnccounsel.com

Miễn trừ:

Bản tin này được chuẩn bị hoặc được sử dụng vì mục đích giới thiệu hoặc cập nhật cho khách hàng những thông tin về những vấn đề và/hoặc sự phát triển các quan điểm pháp lý tại Việt Nam. Các thông tin được trình bày tại bản tin này không tạo thành ý kiến tư vấn thuộc bất kỳ loại nào và có thể được thay đổi mà không cần phải thông báo trước.