TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Quỹ đầu tư bất động sản là gì? Quỹ đầu tư bất động sản được đầu tư vào bất động sản nào?

10:57 14/11/2024

Quỹ đầu tư bất động sản là gì? Quỹ này, đầu tư vào những loại bất động sản nào? Danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản, gồm những tài sản nào?

1. Quỹ đầu tư bất động sản là gì?

Căn cứ khoản 43 Điều 4 Luật Chứng khoán 2019, quỹ đầu tư bất động sản là quỹ đầu tư chứng khoán được đầu tư chủ yếu vào bất động sản và chứng khoán của tổ chức phát hành là tổ chức kinh doanh bất động sản có doanh thu từ việc sở hữu và kinh doanh bất động sản tối thiểu là 65% tổng doanh thu tính trên báo cáo tài chính năm gần nhất.

Lưu ý: Quỹ đầu tư bất động sản không được phép tiến hành các hoạt động xây dựng hay phát triển dự án bất động sản. Việc phát triển dự án bất động sản bao gồm một hoặc nhiều hoạt động sau:

(i) Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu để thực hiện các dự án bất động sản.

(ii) Đề xuất dự án với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được phê duyệt đầu tư xây dựng và kinh doanh.

(iii) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng, và nhà ở theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các công việc như thiết kế chi tiết, đấu thầu và lựa chọn nhà 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.

Tóm lại. quỹ đầu tư bất động sản là một loại quỹ đầu tư chứng khoán. Quỹ này chủ yếu đầu tư vào bất động sản và chứng khoán của các tổ chức kinh doanh bất động sản. Quỹ đầu tư bất động sản không được phép thực hiện các hoạt động xây dựng hay phát triển dự án bất động sản.

(Điều 50 Thông tư 98/2020/TT-BTC)

>> Xem thêm bài viết: ***Điều kiện để quỹ đầu tư bất động sản được thực hiện giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật?***

Tải về **Tổng hợp File word các hợp đồng mẫu trong Kinh doanh bất động sản mới nhất**



Quỹ đầu tư bất động sản là gì, quỹ đầu tư bất động sản được đầu tư vào bất động sản nào (Ảnh minh họa – Nguồn Internet)

2. Quỹ đầu tư bất động sản được đầu tư vào bất động sản nào?

Căn cứ khoản 4 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC, quỹ đầu tư bất động sản được đầu tư vào bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:

(i) Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Loại bất động sản đầu tư phải phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch.

(ii) 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 đang trong quá trình xây dựng không được vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ.

Tóm lại, quỹ đầu tư bất động sản được đầu tư vào bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật. Bất động sản phải ở Việt Nam phục vụ mục đích cho thuê hoặc khai thác để thu lợi nhuận ổn định và phù hợp với mục tiêu của quỹ. Bất động sản phải là nhà, công trình hoàn thành hoặc đang xây dựng nhưng đáp ứng các điều kiện theo quy định nêu trên.

3. Danh mục đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản bao gồm những gì?

Căn cứ khoản 2 Điều 51 Thông tư 98/2020/TT-BTC, danh mục đầu tư của quỹ đầu tư bất động sản bao gồm các loại tài sản sau:

(i) Tiền gửi các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật ngân hàng.

(ii) Công cụ thị trường tiền tệ bao gồm giấy tờ có giá, công cụ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

(iii) Công cụ nợ của Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương.

(iv) Cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu đăng ký giao dịch, trái phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán, chứng chỉ quỹ đại chúng.

(v) 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.

(vi) Quyền phát sinh gắn liền với chứng khoán mà quỹ đang nắm giữ.

(vii) Bất động sản đáp ứng điều kiện tại Mục 2.

T. Hương *(Nguồn: https://thuvienphapluat.vn/)*