

VALUATION & ADVISORY SERVICES

VAS VALUATION CO., LTD

Thursday, August 18, 2022

CBRE | Valuation Services

In association with CBRE Vietnam

VAS Valuation Co., Ltd

A&B Tower

76A Le Lai Street, District 1

Ho Chi Minh City, Vietnam

VALUATION & ADVISORY REPORT - BÁO CÁO TƯ VẤN & ĐỊNH GIÁ

VAS Ref: 0021.04.22.PCC.HCM

1. INSTRUCTION INFORMATION

| 1. THÔNG TIN BÊN CHỈ ĐỊNH | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|--|
| Client: | Metain Viet Nam Joint Stock Company | Khách hàng: | Công Ty Cổ Phần Metain Việt Nam |
| Purpose: | Internal use | Mục đích: | Sử dụng nội bộ |
| Client's Address:: | 8F, 28-30-32-34 Pasteur, Nguyễn Thái Bình Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam | Địa chỉ khách hàng: | Lầu 8, 28-30-32-34 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| Property Address as per | LUR, House Ownership & Other Asset Attached on Land | Địa chỉ Bất động sản theo | GCN QSDD, QSHNO và Tài sản khác gắn liền với đất |
| Plot No: | 10; 404 | Thửa số: | 10; 404 |
| Map No. | 32 | Tờ bản đồ số: | 32 |
| Unit No. | 42/4A (một phần) | Số: | 42/4A (một phần) |
| Street: | Tran Dinh Xu | Đường/Phố: | Trần Định Xu |
| Ward: | Cô Giang | Xã/Phường: | Cô Giang |
| District: | 1 | Quận/Huyện: | 1 |
| City/Province: | Hồ Chí Minh | Tỉnh/Thành phố: | Hồ Chí Minh |
| Known (new) address: | -/- | Được biết với địa chỉ (mới): | -/- |

2. DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY

| 2. MÔ TẢ BẤT ĐỘNG SẢN | | | |
|---|---|--|--|
| General: | | Mô tả chung: | |
| Property Type: | Townhouse | Loại bất động sản: | Nhà phố |
| Sub-Type: | Attached | Kiểu: | Liền kề |
| Number of Storey | 4 + Mezzanine | Số tầng: | 4 + Lửng |
| * Note: The following comments are not to be construed as legal advice and are provided as a guide only. The Client/Reliant Party should refer to their legal team in relation to any issues highlighted. | | | |
| Title Particulars: | | Hồ sơ pháp lý: | |
| LUR, House Ownership & Other Asset Attached on Land | No. CO 701066 & CO 701067 | GCN QSDD, QSHNO và Tài sản khác gắn liền với đất | Số CO 701066 & CO 701067 |
| Dated on: | 16/08/2019 | Cấp ngày: | 16/08/2019 |
| Last Updated/Amended date: | -/- | Ngày cập nhật/thay đổi sau cùng: | -/- |
| Issued By/Signed by: | The People 's Committee of District 1, HCMC | Cấp bởi/Ký bởi: | Ủy Ban Nhân Dân Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh |
| * Note: The following is based on information provided and/or discussions and observations during inspection and provided for guidance only. Areas/Distances are approximate. | | | |
| Location: | | Vị trí: | |
| Distance from CBD: | Within 2 to 5km. | Khoảng cách từ trung tâm: | Trong khoảng 2 đến 5km |
| Direction from CBD: | Southwest | Hướng so với trung tâm: | Tây Nam |
| Global Position System Coordinates: | | Toạ độ định vị vị trí (theo GPS) | |
| Latitude: | 10°45'36.3"N | Vĩ độ: | 10°45'36.3"N |
| Longitude: | 106°41'33.1"E | Kinh độ: | 106°41'33.1"E |
| Neighbourhood Amenities: | | Tiện nghi xung quanh: | |
| | Bus Station, Hospital, Traditional markets, School, Supermarket/ minimart, Local Authorities, | | Trạm xe bus, Bệnh Viện, Chợ, Trường học, Siêu thị/cửa hàng tiện lợi, Cơ quan nhà nước. |
| Neighbourhood Adverse Effects: | No | Ảnh hưởng xấu từ khu vực xung quanh: | Không |

| | | | | | |
|---|---|-------------------------------|--|--|---------------------------------|
| Services: | - Electricity: <i>Connected</i> | - Internet: <i>Connected</i> | Dịch vụ: | - Điện: <i>Đã kết nối</i> | - Internet: <i>Đã kết nối</i> |
| | - Water: <i>Connected</i> | - Telephone: <i>Connected</i> | | - Nước: <i>Đã kết nối</i> | - Điện thoại: <i>Đã kết nối</i> |
| - Gas: | <i>Not Available</i> | - TV signal: <i>Connected</i> | - Gas: | <i>Chưa có</i> | - Tivi: <i>Đã kết nối</i> |
| - Sewer: | <i>Connected</i> | | - Công: | <i>Đã kết nối</i> | |
| Use & Occupancy: | Current Use: Residential | Occupancy: Tenanted | Sở hữu và sử dụng: | Hiện trạng sử dụng: Nhà ở | Đang sử dụng: Khách thuê |
| Site Details: | | | Chi tiết khu đất: | | |
| | Residential | Other land | | Đất ở | Đất khác |
| Total Site Area: | 144.20 m² | - m ² | Tổng Diện Tích Đất: | 144.20 m² | - m ² |
| + Legal land (suitable for planning) | 144.20 m ² | m ² | + Đất được công nhận phù hợp QH | 144.20 m ² | m ² |
| + Legal land (unsuitable for planning) | - m ² | m ² | + Đất được công nhận không hợp QH | - m ² | m ² |
| + Illegal land: | - m ² | m ² | + Đất không được công nhận | - m ² | m ² |
| Period of use: | Freehold | | Thời hạn sử dụng: | Lâu dài | |
| Form of use: | Private use | | Hình thức sử dụng: | Sử dụng riêng | |
| Land Shape: | Rectangular | | Hình dáng khu đất: | Vuông vức | |
| Width: | #9.4m | | Chiều rộng (ngang): | #9.4m | |
| Length: | #15.8m | | Chiều dài (sâu): | #15.8m | |
| Direction of land shape: | Northwest | | Hướng của khu đất: | Tây Bắc | |
| Topography: | Generally level | | Địa hình: | Bằng phẳng | |
| Flood risk: | No Evidence | | Rủi ro ngập nước: | Không có dấu hiệu ngập nước | |
| Total Street Frontages: | 1 | | Số mặt tiền đường: | 1 | |
| Primary Street: | Lane 42 Tran Dinh Xu Street approximately 5-6m wide. | | Mặt tiền đường chính: | Hẻm 42 Trần Định Xu với độ rộng khoảng 5-6m. | |
| Distance to Primary Street: | Approx. 70 m | | Khoảng cách đến trục đường chính: | Khoảng 70 m | |
| Vehicle Access: | Car and motorbike | | Khả năng tiếp cận: | Ôtô và xe máy | |
| Improvement Details: | | | Chi tiết công trình xây dựng: | | |
| Actual dwelling Area (m ²): (Pls see comment section - if any) | 468.30 | | Diện tích sử dụng thực tế (m ²) (Vui lòng tham khảo ghi chú - nếu có) | 468.30 | |
| Completed year: | 2019 as advised by site instructor | | Năm hoàn thành xây dựng | 2019 theo người hướng dẫn khảo sát | |
| Estimated economic life of building (*): | 40 years | | Ước tính tuổi đời kinh tế (*) | 40 năm | |
| Remaining estimated quality approx.: | 93.0% | | Ước tính chất lượng còn lại khoảng | 93.0% | |
| Flooring: | Reinforced concrete | | Sàn nhà | Bê tông cốt thép | |
| Walls: | | | Tường | | |
| Internal walls: | Masonry | | Tường trong: | Gạch trát vữa | |
| External walls: | Masonry | | Tường ngoài: | Gạch trát vữa | |
| Staircase: | Reinforced concrete | | Cầu thang | Bê tông cốt thép | |
| Roof: | Reinforced concrete | | Mái | Mái bê tông cốt thép | |
| Accommodation: | | | Tiện nghi: | | |
| | 23 Bedroom(s), 24 Bathroom(s), Living room, Kitchen, Elevator,, | | 23 Phòng ngủ thường, 24 Phòng tắm, Phòng khách, Nhà bếp, Thang máy., | | |
| Fittings: | | | Trang bị: | | |
| Kitchen | Gas cooker, Sink(s), Cabinet, | | Bếp | Bếp Ga, Bồn rửa, Tủ bếp, | |
| WC/Bathroom(s) | Toilet, Shower, Hand basin, | | WC/Phòng tắm | Toilet, Vòi sen, Bồn rửa, | |
| Condition of Building: | Good | | Hiện trạng công trình: | | |
| Repairs: | None | | Sửa chữa: | Tốt Không | |
| Advantages: | No | | Ưu điểm: | Không | |
| Disadvantages: | No | | Nhược điểm: | Không | |
| Other Improvements: | Nil | | Công trình phụ: | Không | |

(*) In estimating the economic life of building, we have referred to the Circular No.03/2016/TT-BXD dated on 10/3/2016 issued by Ministry of Construction regulations on classification of construction works and instructions on application to construction management and Circular No.12/2012/TT-BXD dated on 28/12/2012 issued by Ministry of Construction issuing the National Technical Regulation on rules of classifications and grading of civil and industrial buildings and urban infrastructures. In addition, we also referred to other similar existing improvements on the market.

(*) Để ước tính tuổi đời kinh tế cho bất động sản, chúng tôi đã tham khảo các hướng dẫn tại Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 cấp bởi Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng, hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và Thông tư 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 cấp bởi Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Ngoài ra, chúng tôi cũng tham khảo các công trình thực tế có quy mô và chức năng tương tự trên thị trường.

(*) In estimating the economic life of building, we have referred to the Circular No.03/2016/TT-BXD dated on 10/3/2016 issued by Ministry of Construction regulations on classification of construction works and instructions on application to construction management and Circular No.12/2012/TT-BXD dated on 28/12/2012 issued by Ministry of Construction issuing the National Technical Regulation on rules of classifications and grading of civil and industrial buildings and urban infrastructures. In addition, we also referred to other similar existing improvements on the market.

(*) Đề ước tính tuổi đời kính cho bột động sản, chúng tôi đã tham khảo các hướng dẫn tại Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 cấp bởi Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng, hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và Thông tư 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 cấp bởi Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Ngoài ra, chúng tôi cũng tham khảo các công trình thực tế có quy mô và chức năng tương tự trên thị trường.

| 3. RISK ANALYSIS | | 3. PHÂN TÍCH RỦI RO | |
|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <i>Note: MUST comment over page on any 4 or 5 risk ratings 1=Low, 2 = Low to medium, 3=Medium, 4=Medium to high, 5=High</i> | | <i>Lưu ý: Phải giải thích nếu có mức độ rủi ro 4 hoặc 5 1 = Thấp, 2 = Thấp đến trung bình, 3 = Trung bình, 4 = Trung bình đến cao, 5 = Cao</i> | |
| Property Risk rating | Market Risk rating | Rủi ro của tài sản | Rủi ro của thị trường |
| Location 2 | Reduce value next 2 yrs 3 | Vị trí 2 | Giảm giá trong 2 năm tới 3 |
| Land 3 | Market volatility 3 | Đất 3 | Biến động thị trường 3 |
| Improvements 3 | Local economy impact 3 | Công trình 3 | Tác động KT địa phương 3 |
| Environmental issues 2 | Market segment conditions 3 | Vấn đề môi trường 2 | Phản ứng thị trường 3 |
| Zoning issues 2 | | Vấn đề quy hoạch 2 | |
| Property Comment: | | Ghi chú về tài sản: | |
| <p>- Improvement Note: As at the inspection date, we found that the building of plot No.10 and No.404 is merged. Therefore, the valuation is estimated based on assumption that these land plots will be used and sold at the same time.</p> <p>- The inspection date is different from the valuation date, we have assumed that there is no any significant change between of these days.</p> <p>- At as the valuation date, we also been provided by Client the value of furniture and other costs for this building with original investment value of approx.VND 1,885,000,000 (exclusive of VAT and not included in appraisal value). Please refer attached file for more details. The value as stated should be for reference, the Third Party should consider and concern this state.</p> <p>We reserve the right to review our valuation should any information mentioned above change in anyway.</p> | | <p>- Lưu ý về công trình: Theo khảo sát, VAS nhận thấy CTXD trên thửa đất số 10 và 404, tờ bản đồ 32 được xây dựng liền kề, hợp khối. Do đó, giá trị định giá dựa trên giả định 2 thửa đất này sẽ được sử dụng và chuyển nhượng đồng thời.</p> <p>- Ngày khảo sát khác với ngày định giá, chúng tôi giả định không có gì thay đổi đáng kể giữa 2 ngày này.</p> <p>- Vào ngày định giá, chúng tôi cũng được Khách hàng cung cấp giá trị phần đầu tư nội thất và các chi phí khác cho công trình này là khoảng VND1,885,000,000 (chưa bao gồm VAT, không bao gồm trong giá trị định giá). Vui lòng tham khảo file đính kèm. Giá trị ước tính cho mục đích tham khảo, bên thứ ba cần xem xét và lưu ý vấn đề này.</p> <p>Chúng tôi bảo lưu quyền cập nhật lại báo cáo định giá nếu các thông tin đề cập trên thay đổi trong bất kỳ trường hợp nào.</p> | |
| Market Comment: | | Ghi chú về thị trường: | |
| <p>The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organization as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets experiencing significantly lower levels of transactional activity and liquidity. As at the valuation date, in the case of the subject property, there is a shortage of market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value.</p> <p>Our valuation of the property is therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty'. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.</p> | | <p>Sự bùng phát của dịch Virus nCov (COVID-19), được Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) tuyên bố là Đại dịch Toàn cầu vào ngày 11 tháng 3 năm 2020 là tình trạng y tế công khán cấp toàn cầu, đang ảnh hưởng đến nhiều khía cạnh đối với đời sống thường nhật cũng như đối với nền kinh tế toàn cầu – cụ thể như: thị trường bất động sản đang chứng kiến mức độ các hoạt động giao dịch và bình thường không thấp đáng kể. Vào ngày thẩm định giá, trong trường hợp của (các) Bất động sản thẩm định giá, sẽ có sự thiếu hụt số lượng các bất động sản so sánh để hình thành ý kiến về giá trị thị trường của Bất động sản.</p> <p>Kết quả thẩm định giá của (các) Bất động sản vi thi được ghi nhận dựa vào "Những bất ổn đáng lưu ý trong công tác thẩm định giá". Kết quả là sẽ có ít sự chắc chắn cũng như nhiều sự cần trọng hơn trước đây, được phản ánh trong công tác thẩm định giá hơn mọi khi.</p> | |
| <p>For the avoidance of doubt, the inclusion of the 'material valuation uncertainty' declaration above does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, the declaration has been included to ensure transparency of the fact that – in the current extraordinary circumstances – less certainty can be attached to the valuation than would otherwise be the case. The material uncertainty clause is to serve as a precaution and does not invalidate the valuation.</p> <p>Values may change more rapidly and significantly than during standard market conditions. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market and the difficulty in differentiating between short term impacts and long-term structural changes, we recommend that you keep the valuation(s) contained within this report under frequent review.</p> | | <p>Để giải thích cho câu thắc mắc xung quanh vấn đề thẩm định giá trong thời điểm đại dịch, việc bao gồm điều khoản về "Những bất ổn đáng lưu ý trong công tác thẩm định giá" ở trên không đồng nghĩa với việc kết quả thẩm định giá không đáng tin cậy. Thay vì thế, tuyên bố trên nhằm bảo đảm tính minh bạch trong tình hình chưa từng có tiền lệ trước đây – kết quả định giá sẽ ít chắc chắn hơn so với thị trường hiện tại. Điều khoản về "Những bất ổn đáng lưu ý trong công tác thẩm định giá" thể hiện sự thận trọng và không có nghĩa phủ nhận kết quả của công tác thẩm định giá.</p> <p>Giá trị có thể có những thay đổi lớn và đột ngột so với thị trường tiêu chuẩn. Với những ảnh hưởng khó có thể dự đoán của đại dịch COVID-19 lên thị trường bất động sản và những khó khăn trong việc phân biệt những ảnh hưởng thị trường ngắn hạn và thay đổi mang tính dài hạn, chúng tôi đề nghị Bên chủ định phải thường xuyên xem xét lại việc thẩm định giá của Bất động sản trong giai đoạn này.</p> | |

M
E
TA
IN

CO – INVESTMENT PLATFORM

| 4. VALUATION RESULT | | | 4. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ | | | | | |
|--|---|----------------------|---|--|---------------------------------------|--|--|--|
| <i>Interest valued: The value of the subject property with vacant possession available. VAS has not considered any lease terms that may exist at the time of valuation. In addition, the value as stated is exclusive of relevant costs in relation to the transaction of property (if any).</i> | | | <i>Giá trị định giá: Giá trị quyền sử dụng đất không bị tranh chấp về quyền sở hữu/sử dụng. VAS không xem xét các điều khoản thuê có thể phát sinh hoặc tồn tại vào thời điểm thẩm định giá. Ngoài ra, giá trị định giá chưa bao gồm các chi phí liên quan, phát sinh cho việc giao dịch/chuyển nhượng bất động sản (nếu có).</i> | | | | | |
| Valuation approaches: | Direct comparison approach for land component Cost approach for building component | | Phương pháp định giá: | Phương pháp so sánh trực tiếp cho phần đất Phương pháp chi phí cho công trình | | | | |
| Date of inspection: | 14/4/2022 | | Ngày khảo sát: | 14/4/2022 | | | | |
| Date of valuation: | 15/8/2022 | | Ngày định giá: | 15/8/2022 | | | | |
| ESTIMATED MARKET VALUE | VND 42,010,000,000 | | ƯỚC TÍNH GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG | VND 42,010,000,000 | | | | |
| <i>FORTY TWO BILLION TEN MILLION DONG ONLY.</i> | | | <i>BỐN MƯỜI HAI TỶ KHÔNG TRĂM MƯỜI TRIỆU ĐỒNG CHỈNH.</i> | | | | | |
| <i>Details of Values:</i> | | | <i>Chi tiết về giá trị:</i> | | | | | |
| | Rate VND per sqm | Area (sqm) | Rounded Value (VND) | Đơn giá VND trên m ² | Diện tích (m ²) | | | |
| - Residential land (legal land with suitable planning): | 267,170,000 | 144.20 | 38,526,000,000 | 267,170,000 | 144.20 | | | |
| - Improvement: | (*) | 8,000,000 | 468.30 | 8,000,000 | 468.30 | | | |
| Total value (rounded): | | | 42,010,000,000 | | | | | |
| <i>(* The improvement value has been reflected by remaining improvement quality of approx. 93% Please refer at Section: Improvement Details.</i> | | | | | | | | |
| ADDED VALUE OF FURNITURES AND OTHER COSTS (VND) | | | Tổng giá trị (làm tròn): | | | | | |
| 1,885,000,000 | | | <i>(*) Giá trị công trình hiện tại sau khi đã phản ánh chất lượng còn lại khoảng 93% Vui lòng tham khảo tại Mục: Chi tiết công trình xây dựng</i> | | | | | |
| GIÁ TRỊ CHO PHẦN NỘI THẤT VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC | | | | | | | | |
| <i>I hereby certify that VAS has inspected this property on the date above and has carried out the assessments above as at that date. Neither the Valuer or firm or any member of this firm has any conflict of interest, or direct, indirect or financial interest in the property that is not disclosed herein. This report is for the use only for the party to which it is addressed and its purpose mentioned above and is not to be used for any other purpose. No responsibility is accepted or undertaken to third parties in respect thereof. This report does not constitute a structural survey. The property Market in Viet Nam can vary over a short term and The Client/Reliant Party is advised to have such reports regularly updated and The Client/Reliant Party is recommended to not rely on a report beyond 3 months.</i> | | | | | | | | |
| <i>This report is conducted in accordance with RICS Valuation - Global Standards 2020 Incorporating the IVSC International Valuation Standards (IVS) 2020.</i> | | | | | | | | |
| VAS VALUATION CO.,LTD | | | VAS VALUATION CO.,LTD | | | | | |
| QUALITY ASSURANCE | | | PRINCIPAL VALUER | | | | | |
| Hồ Thị Kim Oanh, MRICS Giám đốc/Director Thứ Thẩm định viên về giá Registered Valuer Vietnam Ministry of Finance No.VII 11.621 Registered RICS Valuer No.6138871 | | | Lê Đăng Khoa Chuyên Viên Phân Tích Cấp Cao/Senior Analyst | | | | | |
| Nguyễn Hoài Nam Quản lý Cấp cao/Senior Manager Thứ Thẩm định viên về giá Registered Valuer Vietnam Ministry of Finance No. XIV19.2223 | | | | | | | | |

CO – INVESTMENT PLATFORM

5. COMPARABLE EVIDENCES

| Address | Type | Brief description | Timing | Price (VND) | Comparison |
|---|------|---|--------|----------------|---|
| Lane , Tran Dinh Xu Street, Co Giang Ward , District 1 , Ho Chi Minh | T | 5-storey townhouse with land area of/approx. 52m ² building area of/approx. 221m ² , accessible via 4-5m wide road. | 8/2022 | 14,500,000,000 | Land: Slightly Superior Improvement: Slightly Inferior Overall: Slightly Superior |
| Lane , Tran Dinh Xu Street, Nguyen Cu Trinh Ward , District 1 , Ho Chi Minh | T | 2-storey townhouse with land area of/approx. 52m ² building area of/approx. 85m ² , accessible via 4.5m wide road. | 8/2022 | 13,300,000,000 | Land: Slightly Inferior Improvement: Slightly Inferior Overall: Slightly Inferior |
| Lane , Tran Dinh Xu Street, Nguyen Cu Trinh Ward , District 1 , Ho Chi Minh | T | 2-storey townhouse with land area of/approx. 83m ² building area of/approx. 126m ² , accessible via 3.5-5m wide road. | 8/2022 | 24,000,000,000 | Land: Slightly Inferior Improvement: Slightly Inferior Overall: Slightly Inferior |

Abbreviation:

AP= Asking price, SP= Sale price;

V= Villa, T= Townhouse, Ph= Private house VL= Vacant land, A= Apartment

C= Car, M= Motorbike, F/W=Factory/Warehouse

Note:

The aforementioned sales evidence are permitted land use, payment conditions with Subject Property and has been gathered discussions with brokers, the internet, newspapers, other sources. We have not sighted any official documentation in relation to the sales information. We reserve the right to review our valuation should any of the sales information subsequently be proven to be incorrect in any way.

Unrecognized construction area:

Area (sqm):

Estimated (VND/sqm):

Remaining quality:

Value (VND):

5. TÓM TẮT TÀI SẢN SO SÁNH

| Địa chỉ | Loại | Mô tả ngắn gọn | Thời điểm | Giá (VND) | So sánh |
|---|------|--|-----------|----------------|--|
| Hẻm , Đường Trần Dinh Xu, Phường Cô Giang, Quận 1, Hồ Chí Minh | T | Nhà phố 5 tầng diện tích đất khoảng 52m ² diện tích xây dựng khoảng 221m ² , đường tiếp cận khoảng 4-5m. | 8/2022 | 14,500,000,000 | Đất: Khá lợi thế Công trình XD: Khá kém hơn Tổng quan: Khá lợi thế |
| Hẻm , Đường Trần Dinh Xu, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Hồ Chí Minh | T | Nhà phố 2 tầng diện tích đất khoảng 52m ² diện tích xây dựng khoảng 85m ² , đường tiếp cận khoảng 4.5m. | 8/2022 | 13,300,000,000 | Đất: Khá kém hơn Công trình XD: Khá kém hơn Tổng quan: Khá kém hơn |
| Hẻm , Đường Trần Dinh Xu, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Hồ Chí Minh | T | Nhà phố 2 tầng diện tích đất khoảng 83m ² diện tích xây dựng khoảng 126m ² , đường tiếp cận khoảng 3.5-5m. | 8/2022 | 24,000,000,000 | Đất: Khá kém hơn Công trình XD: Khá kém hơn Tổng quan: Khá kém hơn |

Thuật ngữ viết tắt:

AP= Giá chào bán, SP: Giá bán

V= Biệt thự, T= Nhà phố, PH= Nhà riêng, VL= Đất trống, A= Căn hộ

C= Ô tô, M= Xe máy, F/W= Nhà xưởng/Kho

Lưu ý:

Các bất động sản so sánh trên tương đồng mục đích sử dụng đất, điều kiện thanh toán với bất động sản thẩm định giá và được thu thập từ các trung tâm môi giới, internet, báo chí, các nguồn khác. Chúng tôi không được xem bất cứ giấy tờ chính thức (bản gốc) nào từ các thông tin mua bán này. Chúng tôi có quyền xem xét lại giá trị thẩm định giá nếu có bất cứ thông tin sử dụng để so sánh nào được chứng minh là không chính xác.

6. ADDITIONAL COMMENTS**Notes:**

- Legal verification: VAS understood that all legal documents of the Subject Property provided by the Client are true, full, correct and we have based on these documents in our valuation. In case there have any adverse rights on legal documents of the Subject Property in relation to ownership dispute, bad-debt, zoning area, current use status, etc. please be noted that the Client should discuss and inform to VAS about these issues prior to the final valuation report. We reserve the right to review our valuation report should any information changes from provided in any way.

- VAS and its staff members shall not be required to provide evidence or to be present before the agency or organization with respect to any of the Services or this Certificate/Report. Any such similar requests must be binding in a separate Contract/ Separate Document, VAS and its staff members have the right to refuse.

6. GHI CHÚ THÊM**Lưu ý:**

- Kiểm tra pháp lý: VAS được hiểu rằng tất cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến Bất động sản định giá mà Khách hàng cung cấp là đúng, đầy đủ, chính xác và đây là cơ sở để VAS thực hiện việc định giá. Trong trường hợp có bất kỳ rủi ro bất lợi nào liên quan đến việc tranh chấp quyền sở hữu, nợ xấu, vướng quy hoạch sử dụng đất, tình trạng sử dụng hiện hữu, v.v. Khách hàng được khuyến cáo nên trao đổi với VAS, cung cấp kịp thời trước khi báo cáo định giá chính thức được phát hành. Chúng tôi bảo lưu quyền xem xét lại báo cáo định giá nếu bất kỳ thông tin nào được cập nhật thay đổi so với các tài liệu đã được cung cấp.

- VAS và thành viên VAS sẽ không bị yêu cầu đưa ra những bằng chứng hoặc phải có mặt trước cơ quan, tổ chức nào đối với những gì liên quan đến Dịch vụ hay Chứng thư/Báo cáo này. Bất kỳ yêu cầu nào tương tự như vậy phải được rẳng buộc trong một Hợp Đồng/Văn Bản riêng khác, VAS và thành viên của VAS có quyền từ chối.

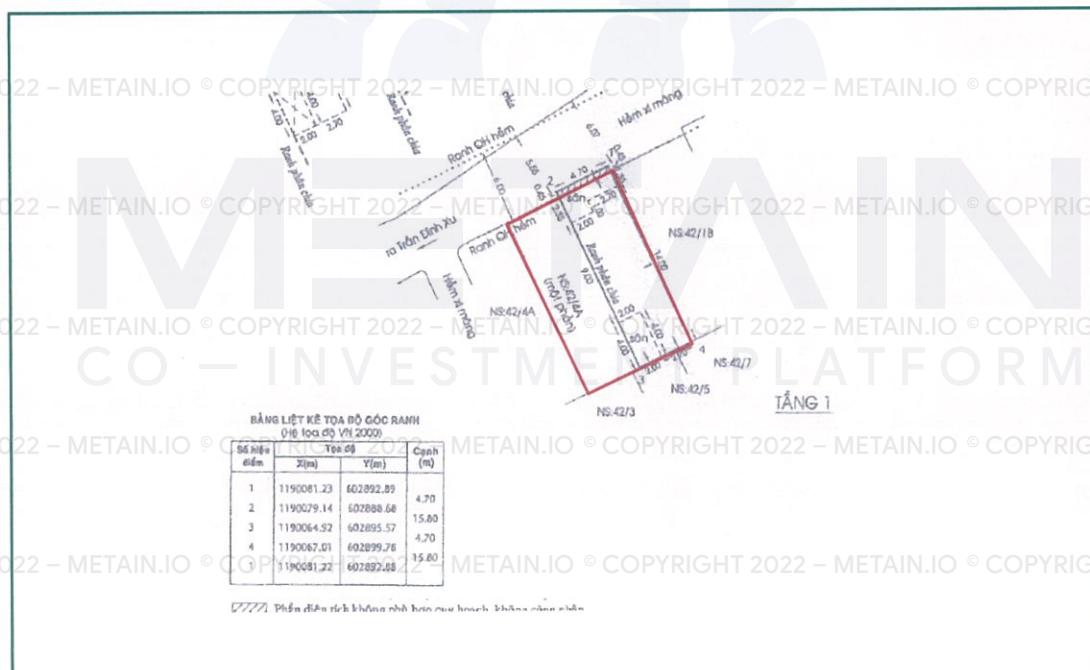
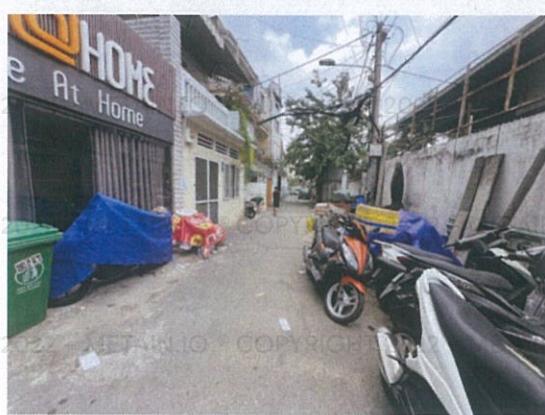
LOCATION MAP AND LAND DRAWING/ BẢN ĐỒ VỊ TRÍ VÀ BẢN VẼ**Location Map / Bản Đồ Vị Trí:****Land Drawing / Sơ đồ khu đất:**

PHOTO DISPLAY/ HÌNH ẢNH



1. Lane 42 Tran Dinh Xu Street/Hẻm 42 Trần Đình Xu



2. The subject property / Bất động sản định giá



3. The subject property - House Address / Bất động sản định giá - Địa chỉ



4. The subject property - Current status / Bất động sản định giá - Hiện trạng



5. The subject property - Current status / Bất động sản định giá - Hiện trạng



6. The subject property - Current status / Bất động sản định giá - Hiện trạng

USE OF PROCEEDS

The VOT1 Manager intends to raise gross proceeds of 1,97 million USDT (based on the Offering Price) from the Initial NFT Offering (INO) and from Anchor Investors.

The total cash proceeds raised from the Initial NFT Offering (INO) and from Anchors Investors will be used towards the following:

- Payment to the Vendors for the purchase price of the Property, i.e 42/2 Tran Dinh Xu, Ward Co Giang, District 1, HCMC, Viet Nam;
- Payment of Renovation costs incurred in relation to the renovation proceed of the Property after acquisition, in order to improve the operational efficiency and increase the value of the Property.
- Payment of transaction costs incurred in relation to the INO, the acquisition cost of the Properties; and
- Working Capital and Fund Management fees for first year of the Fund.

The following table, included is for the purpose of illustration, setting out the intended sources and applications of the total proceeds from the INO, and from the Anchor Investors.

Based on the Offering Price (assuming the INO is fully exercised):

| Sources | | USDT | Uses | | USDT |
|------------------|---------------|------------------|--|---------------|------------------|
| Anchor Investors | 26.0% | 512,200 | Acquisition of the Properties | 88.85% | 1,750,417 |
| INO | 74.0% | 1,457,800 | Utilities valuee | 3.99% | 78,542 |
| | | | Renovation cost | 4.18% | 82,336 |
| | | | INO and Transaction cost ¹ | 2.00% | 39,400 |
| | | | Working capital and Fund Management for first year | 0.98% | 19,306 |
| Total | 100.0% | 1,970,000 | Total | 100.0% | 1,970,000 |

The proceeds received by METAIN Investment LLC (at 3422 Old Capital Trail, Wilmington, DE, 19808, USA) will be used for (i) purchasing of the Properties 42/2 Tran Dinh Xu , Ward Co Giang, District 1, HCMC, (ii) payment of Renovation cost, (iii) Payment of Property transaction costs incurred in relation to the process of sourcing, dealing and acquisition of the Properties and (iv) for working capital and fund management fees for first year.

The VOT1 Fund Manager will make periodic announcements on the utilization of the net proceeds when such funds are materially utilized. The actual use of such proceeds will be disclosed in the annual report of VOT1.

¹ INO cost is charged by the METAIN platform for the INO process, Transaction costs include expenses incurred in relation to the acquisition of the Properties.