

受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託 受益證券處理辦法第十二條修正條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|--|--|
| <p>第十二條 不動產投資信託契約，除應依本條例第十條規定記載外，並應記載下列事項：</p> <p>一、受託機構應至少每三年召集一次受益人會議，其召集事由至少應包括信託財產管理績效之報告及不動產管理機構適格性之檢討。</p> <p>二、<u>每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，及保留未分配部分之明確用途。</u></p> <p>三、<u>依本條例或契約辦理不動產或不動產相關權利之估價，應符合下列事項：</u></p> <p>(一)應由受託機構聘任專業估價者估價。</p> <p>(二)專業估價者應符合法令規定之資格條件。</p> <p>(三)專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。</p> <p>(四)估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則</p> | <p>第十二條 不動產投資信託契約，除應依本條例第十條規定記載外，並應記載下列事項：</p> <p>一、受託機構應至少每三年召集一次受益人會議，其召集事由至少應包括信託財產管理績效之報告及不動產管理機構適格性之檢討。</p> <p>二、<u>受託機構及不動產管理機構不得收取績效報酬。</u></p> <p>三、每年配息比率應為可分配收益之百分之九十以上，及保留未分配部分之明確用途。</p> <p>四、依本條例或契約辦理不動產或不動產相關權利之估價，應符合下列事項：</p> <p>(一)應由受託機構聘任專業估價者估價。</p> <p>(二)專業估價者應符合法令規定之資格條件。</p> <p>(三)專業估價者每三年應更換一次，更換前後之估價者不得為同一事務所，且更換前之估價者於更換後一年內不得擔任該基金之估價者，並應遵循有關法令規定。</p> | <p>一、鑑於近年因不動產市場環境變化較大，為利因應市場變化及實務需要，爰參考國外規定，刪除第一項第二款，放寬不動產投資信託基金受託機構與不動產管理機構得收取績效報酬，提供其管理信託財產之誘因，以期有助於提升信託財產運用績效、提高基金收益，進而促進活絡不動產投資信託基金市場。其餘款次調整。</p> <p>二、配合第一項各款款次調整，酌修第二項文字。</p> <p>三、另為避免收取績效報酬導致受託機構及不動產管理機構之道德風險，參考香港「房地產投資信託基金守則」、新加坡「Code on Collective Investment Schemes」、「證券投資信託事業證券投資顧問事業經營全權委託投資業務管理辦法」之規定，及中華民國信託業商業同業公會之建議，增訂第三項，明訂受託機構及不動產管理機構收取績效報酬應遵守之規定。</p> <p>四、鑒於受託機構及不動產管理機構收取績效報酬應真實反映貢獻及表現，然為避免人為操作績效，以</p> |

之規定。

(五)估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。

不動產資產信託契約，除應依本條例第三十三條規定記載外，並應記載前項第三款所列事項。

不動產投資信託基金之受託機構或不動產管理機構收取績效報酬，應遵守下列規定：

一、績效報酬應適當合理，就非屬受託機構或不動產管理機構經營管理能力部分，不宜收取績效報酬。

二、每年最多可收取一次績效報酬。

三、信託契約應明確約定績效報酬計算方式(含計算績效基礎)及收取範圍，並揭露於公開說明書或投資說明書。

四、受託機構或不動產管理機構收取績效報酬，應以書面說明業績表現、收取績效報酬之理由及確定收取之金額，提經受益人會議決議通過。

五、績效報酬應於不動產投資信託基金之淨資產價值超逾計算績效基礎淨資產價值時方可收取。

六、首次提案收取績效報酬

(四)估價報告書內之估價方法，應符合不動產估價技術規則之規定。

(五)估價報告書內估價方法之基本假設，及估價結果與折現現金流量分析法之差異，應有合理說明，並應於公開說明書充分揭露。

不動產資產信託契約，除應依本條例第三十三條規定記載外，並應記載前項第二款及第四款所列事項。

套取不當之績效報酬，導致案關機構之道德風險，參考香港「房地產投資信託基金守則」九.十二及新加坡「Code on Collective Investment Schemes」三.六之規定，明定只有在不動產投資信託之淨資產價值高於最近一次約定計算績效基礎之淨資產價值時，受託機構與不動產管理機構方得收取績效報酬，爰為第三項第一款及第五款規定。

五、為使受益人了解不動產投資信託基金之業績，於第三項第四款訂定受託機構及不動產管理機構應以書面說明業績表現、收取績效報酬之理由及確定收取之金額，提經受益人會議決議通過後，始得收取。

六、第三項第六款規定第一次之計算績效基礎，以不動產投資信託前一年度之平均淨資產價值為比較基準。此後年度之計算績效基礎，以前次受益人會議提案之淨資產價值(不論該次受益人會議是否通過該項收取績效獎金之議案)為之。

| | | |
|---|--|--|
| <p><u>之計算績效基礎，係該不動產投資信託基金前一年度平均淨資產價值。其後提案收取績效報酬時，應以前次受益人會議提案之淨資產價值為計算績效基礎(計算釋例詳附件)。</u></p> | | |
|---|--|--|