附件一

受託機構募集不動投資信託受益證券評估報告

壹、市場面評估：

一、預定購入標的所屬市場概況評估。

二、影響所屬市場不利因素評估。

三、所屬市場未來展望。

貳、財務面評估：

一、預定購入標的財產價格合理性評估：

（一）預購標的交易條件：

☐ 符合商業交易常規及符合受益人利益。

☐ 未符合，說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（二）受託機構對於預計購買價格及決定購買因素說明。

（三）預定購入標的價格與專業估價者所估價格差異說明。

二、信託財產未來收益穩定性評估：

（一）現行租賃契約租金與市場租金 ☐ 尚屬合理

☐ 較高 ☐較低，說明：＿＿＿＿＿。

（二）租金收入是否過於集中之風險 ☐ 否 ☐ 是，說明：＿＿＿＿＿。

（三）最近三年度及本年度截至最近期財務報表日止主要出租對象及其變化分析、租賃契約到期日分布情形及發起人售後租回比率及其影響。

（四）出租政策與未來租金收入穩定性評估，所用預測參數與評估假設。

（五）預估未來 3 年收益達成可行性評估，包括重大資本修繕維護支出、提存政策與其他影響收益達成因素。

叁、業務面評估：

一、不動產管理機構適格性分析：

（一）委託不動產管理機構執行信託基金管理與運用業務，是否符合信託公會「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」第二條與第三條之規定。

☐ 符合 ☐ 未盡相符 說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（二）委託不動產管理機構執行信託基金資產管理業務，是否符合信託公會「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」第四條與第五條之規定。

☐ 符合 ☐ 未盡相符 說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（三）不動產管理機構負責人是否有「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」第六條之情事。

☐ 無 ☐ 有 說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（四）不動產管理機構報酬是否符合市場行情。

☐ 尚屬合理

☐ 較高 ☐ 較低 說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（五）不動產管理機構公司治理與防止利益衝突機制之合理性。

二、基金投資與管理政策之合理性及可行性。

肆、法律面評估：

一、 符合證券主管機關訂定之「受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券審查要點」第 4 條所列之情事。

☐ 符合　☐ 未盡相符　說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

二、 有無「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」第十六條所列之情事。

☐ 無　☐ 有　說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

三、 受託機構、不動產管理機構及專業估價最近 3 年內是否有違反法令或相關規定而經各業別主管機關命令停止全部或一部主要業務之處分者。

☐ 無　☐ 有　說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

四、預定購入標的是否涉及訴訟（包括民、刑事或行政訴訟、訴願）、仲裁、和解、調查、爭議或其他法律程序。

☐ 無　☐ 有　說明：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

伍、就其他必要補充說明事項蒐集資料，說明或分析其可行性、合理性及所獲致結論。