

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

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：

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。

二、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。

三、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：

(一) 應由受託機構聘任專業估價者估價。

(二) 專業估價者應符合法令規定之資格條件。

(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。

(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)。

附件、計算釋例

受託機構及不動產管理機構於受益人會議是否可提案收取績效報酬，計算方式為由該二機構決(選)定任一日不動產投資信託基金每一受益權單位之淨資產價值(Net Asset Value, NAV)，與計算績效基礎進行比較。

單位：新臺幣；元

	年度 1	年度 2 (首次申請績效 報酬年度)	年度 3	年度 4
當年度 NAV	11 (該年度平均 NAV)	13 (年度 2 決(選) 定日之 NAV)	12 (年度 3 決(選) 定日之 NAV)	14 (年度 4 決(選) 定日之 NAV)
計算績效基礎	—	11 (首次申請時前 一年之 NAV)	13 (前次受益人會 議提案之 NAV)	13 (前次受益人會 議提案之 NAV)
當年度 NAV 是 否超逾計算績 效基礎 NAV	—	是 (13>11)	否 (12<13)	是 (14>13)
是否可提受益 人會議有關收 取績效報酬之 議案	—	是	否	是
受益人會議提 案之 NAV	—	13	—	14