

金融監督管理委員會公告

中華民國 104 年 8 月 7 日

金管銀票字第 10440003900 號

主 旨：預告修正「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。

依 據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

公告事項：

- 一、修正機關：金融監督管理委員會。
- 二、修正依據：不動產證券化條例第六條第一項、第十九條第四項、第二十九條第一項及第三十八條第三項。
- 三、「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」第十二條修正草案如附件。本案另載於「本會主管法規整合查詢系統」網站（網址：<http://law.fsc.gov.tw/law>），「法規草案預告論壇」網頁。
- 四、對於本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報翌日起七日內於前揭「法規草案預告論壇」陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：本會銀行局
 - (二) 地址：新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 7 樓
 - (三) 電話：02-89689769
 - (四) 傳真：02-89691357

主任委員 曾銘宗

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草案總說明

金融監督管理委員會依據不動產證券化條例授權訂定「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」(以下簡稱本處理辦法)，於九十二年九月三十日發布施行，嗣後歷經二次修正。本次為提供受託機構與不動產管理機構興利之誘因，以利其管理信託財產，提升不動產投資信託基金運用績效，爰修正本處理辦法第十二條規定，刪除第一項第二款，放寬受託機構與不動產管理機構得收取績效報酬；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」、及「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」規定，並審酌中華民國信託業商業同業公會之建議，增訂第三項有關收取績效報酬應遵守之規定。

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草案條文對照表

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，為利因應市場變化或實務需要，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、為避免人為操作績效，以套取不當之績效報酬，且所收取績效報酬應真實反應受託機構及不動產</p>

<p>之規定。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p><u>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：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二、每年最多可收取一次績效報酬。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>六、首次提案收取績效報酬</u></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之規定。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>管理機構的貢獻及表現，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，只有在不動產投資信託之淨資產價值超過最近一次約定計算績效基礎，方得收取績效報酬，爰為第三項第一款及第五款規定。</p> <p>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。</p> <p>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>
---	---	--

<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>		
---	--	--

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