

# 國泰二號不動產投資信託基金 2025年第3季基金管理績效報告



# 聲明啟事

1. 本報告僅供作為保障投資人權益，公開本基金之相關資訊揭露，不供作任何行銷宣傳及投資預測之用途。
2. 本報告資料來源出處，除特別註明之外，皆為國泰建經公司彙整，其統計時間為2025年1月1日至2025年9月30日。貨幣單位「元」係指「新臺幣元」。
3. 本基金不保證基金之投資收益，本基金以往之績效並不保證未來之績效，且信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障，投資人應依其自行判斷進行投資。

# 摘要

國泰二號基金2025年第3季，各項管理成效摘要如下：

一、大樓出租情況良好，2025年9月30日平均出租率達97.4%。

二、2025年9月30日每受益權單位之淨資產價值為23.66元。

(淨值於2025/10/23經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2025年第3季，收支淨額為238,912,140元。

本不動產管理機構會持續善盡善良管理之職，努力增加投資收益和降低投資風險。

# 國泰二號基金之專業團隊

受託機構	兆豐國際商業銀行股份有限公司
不動產管理機構	國泰建築經理股份有限公司
信用評等機構	澳洲商惠譽國際信用評等(股)台灣分公司
專業估價者	麗業不動產估價師聯合事務所
	高力國際不動產估價師聯合事務所
財務報表查核	誠品聯合會計師事務所
法律顧問	協合國際法律事務所

# 大綱

- 一、出租率
- 二、前十大承租業者租金占比
- 三、租戶承租狀況分析
- 四、平均租金
- 五、租金水準分析
- 六、受益證券價格
- 七、基金淨值
- 八、財務資訊摘要
- 九、損益情形



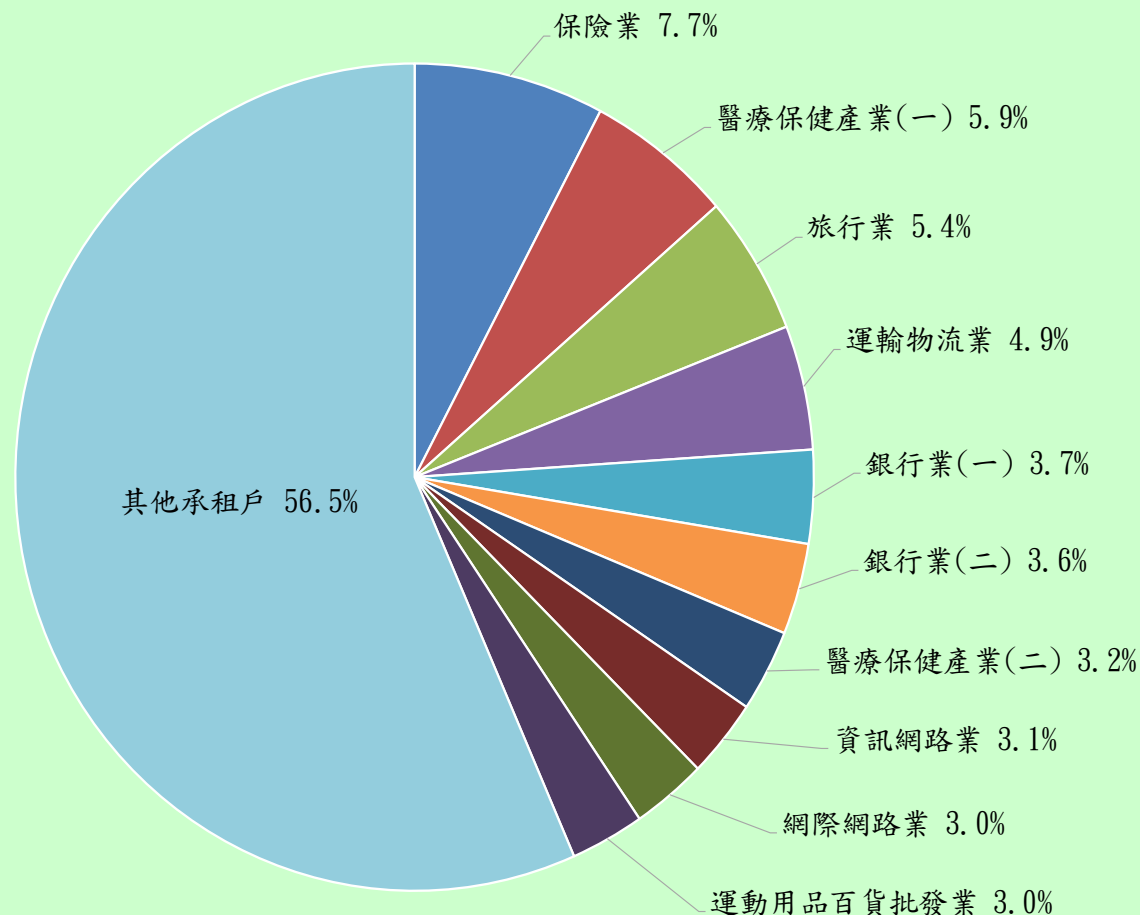


## 一、出租率

大樓	類型	出租率(%)
民生商業大樓	辦公大樓	100.0%
世界大樓	辦公大樓	100.0%
安和商業大樓	辦公大樓	87.0%
平均出租率		97.4%

註：(1)出租率＝已出租面積/可出租面積，停車位及廣告招牌未列入計算。  
(2)根據管理機構2025年第2季市調分析報告，2025/Q2台北市  
A級辦公室出租率為92.3%，B級辦公室出租率為95.9%。

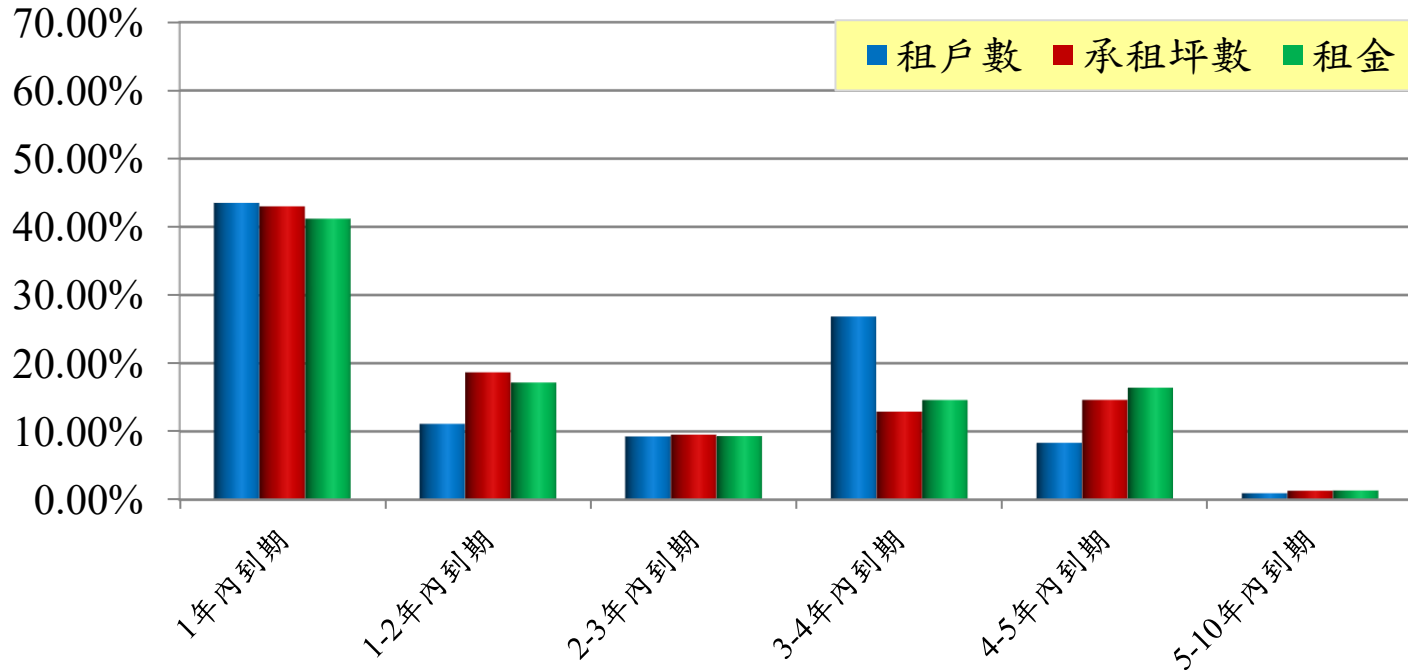
## 二、前十大承租業者租金占比



註：(1)以上係根據2025年9月月租金個別承租戶佔全部承租戶百分比。

(2)停車位及廣告招牌等收入未列入計算。

### 三、租戶承租狀況分析



註：(1)以上係根據2025年9月起算個別承租戶租期、承租坪數及當月租金佔全部承租戶之百分比。  
(2)停車位及廣告招牌等收入未列入計算。



## 四、平均租金

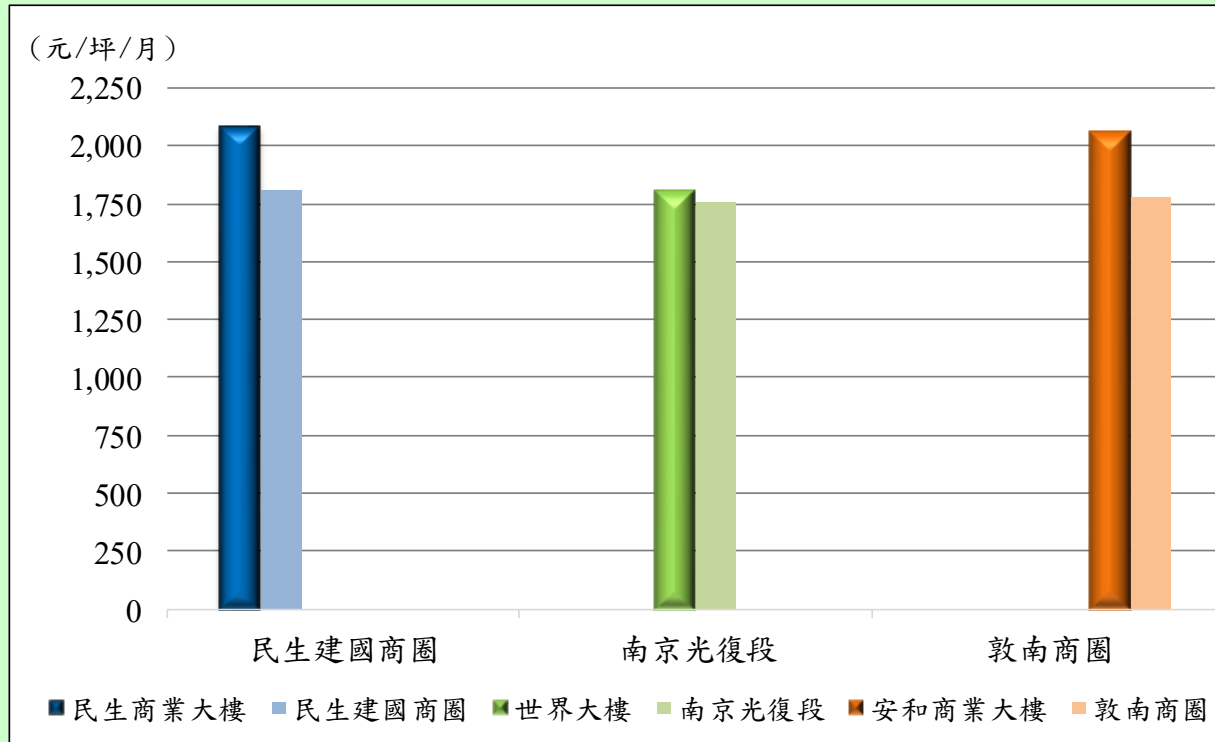
大樓	類型	平均租金
民生商業大樓	辦公大樓	2,280 元/坪/月
世界大樓	辦公大樓	1,870 元/坪/月
安和商業大樓	辦公大樓	2,184 元/坪/月

註：(1)以上係根據2025年9月租金資料，金額皆為未稅。

(2)停車位及廣告招牌等收入未列入計算。

## 五、租金水準分析

本基金管理之民生商業大樓、世界大樓、安和商業大樓，  
平均租金皆較同區域同等級之商業辦公大樓為高。

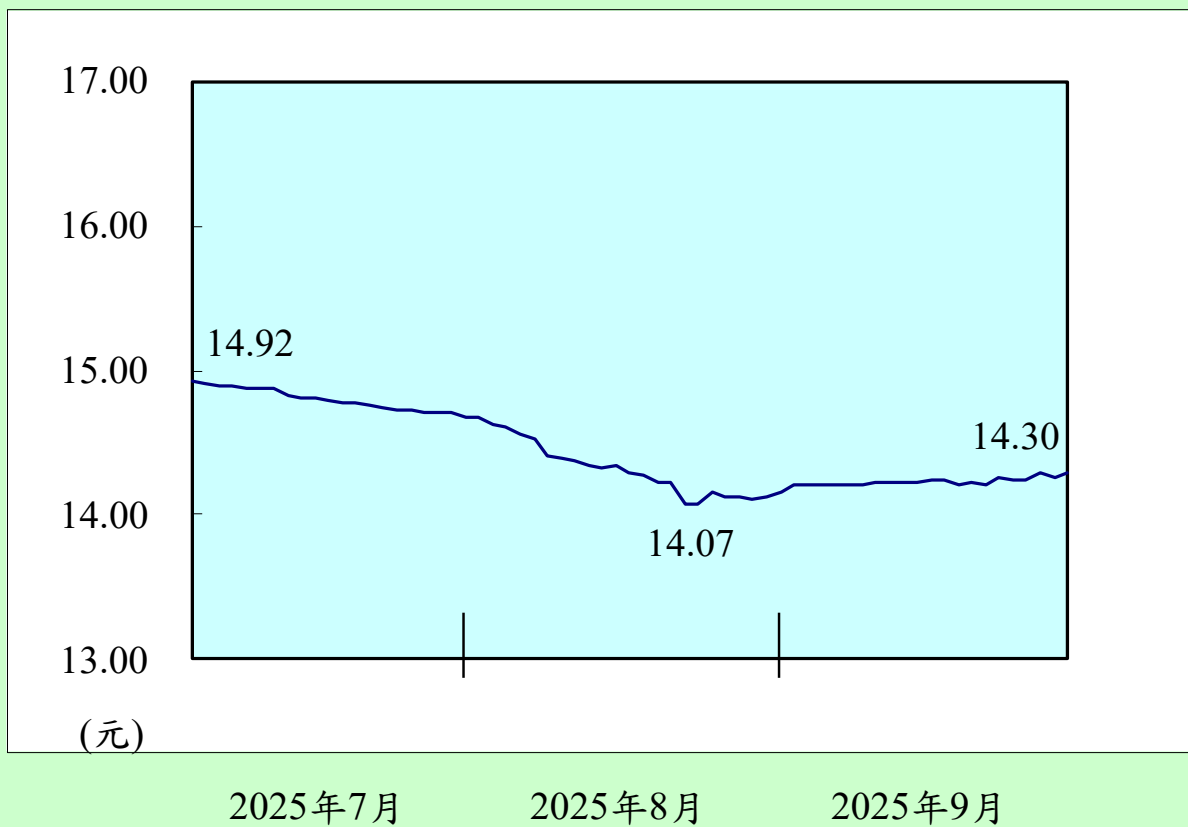


註：(1)比較基準以同區域商圈之B級辦公大樓為準。

(2)租金分析係以標準層平均租金計算。

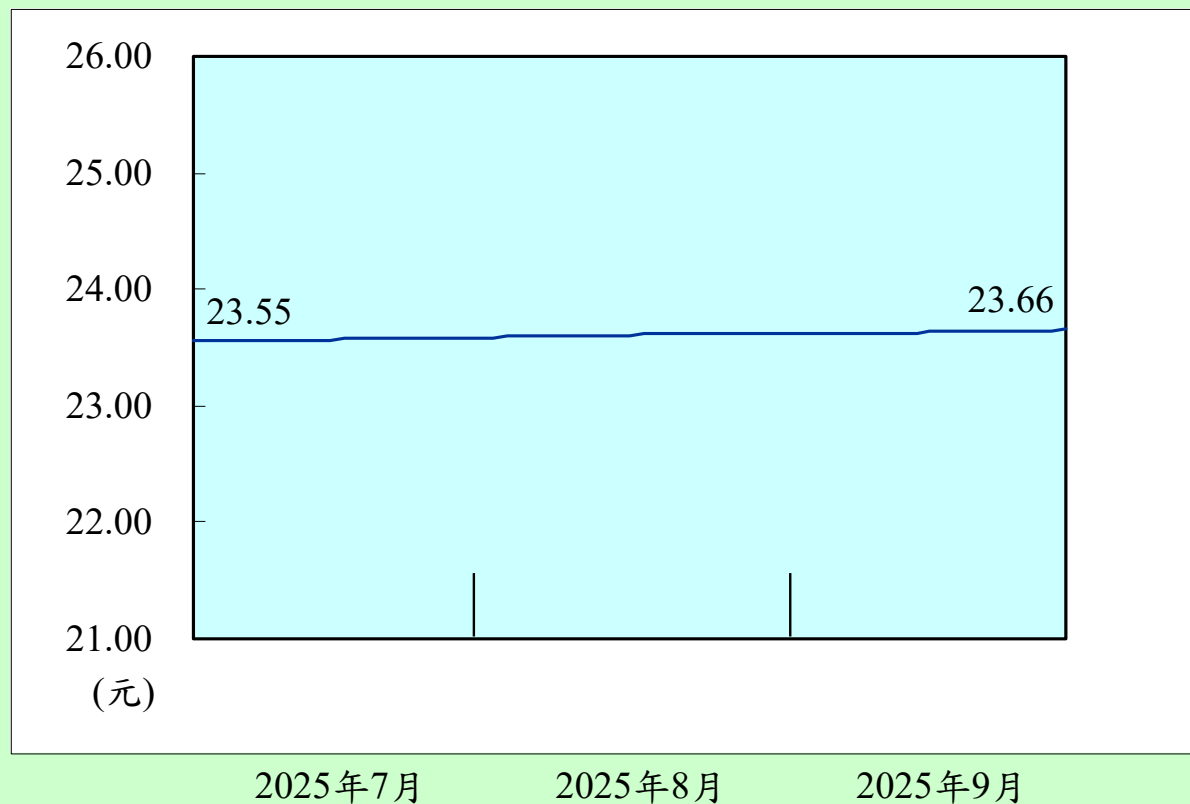
(3)資料來源:管理機構2025年第2季市調分析報告。

## 六、受益證券價格



註：資料日期為2025年7月至9月，詳細各日期價量請上臺灣證券交易所網站查詢。

## 七、基金淨值



註：上圖係根據公開資訊觀測站之公告資訊整理。

## 八、財務資訊摘要

2025年9月30日

單位：元

項目	金額	占比(%)
信託土地	15,684,783,102	92.06
信託房屋	1,569,116,898	9.21
銀行存款	517,931,472	3.04
其 他	7,733,364	0.04
資產合計	17,779,564,836	104.35
負債合計	741,752,104	4.35
淨資產合計	17,037,812,732	100.00

註：本財務數據已於2025/10/23經誠品聯合會計師事務所查核，  
每受益權單位之淨資產價值為23.66元。

## 九、損益情形

2025年1月1日～9月30日

單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	334,850,537	91.04
其他收入	32,968,224	8.96
收入合計	367,818,761	100.00
費用合計	(128,906,621)	(35.05)
本期收支淨額	238,912,140	64.95

註：本財務數據已於2025/10/23經誠品聯合會計師事務所查核。