

國泰一號不動產投資信託基金 2025年第4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，皆為國泰建築經理公司彙整，統計時間為2025年1月1日至2025年12月31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

國泰一號基金2025年第4季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達100%。

二、2025年12月31日每受益權單位之淨資產價值為20.55元。
(淨值於2026/2/25經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2025年第4季，收支淨額為637,305,604元。

受託機構與不動產管理機構將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。

國泰一號基金之專業團隊

受託機構	臺灣土地銀行股份有限公司
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	中華信用評等股份有限公司
專業估價者	高力國際不動產估價師聯合事務所
	瑞普國際不動產估價師事務所
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、主要租戶租金狀況
- 三、租戶承租狀況分析
- 四、大樓租金狀況
- 五、受益證券價格
- 六、基金淨值
- 七、財務資訊摘要
- 八、損益情形
- 九、其他事項

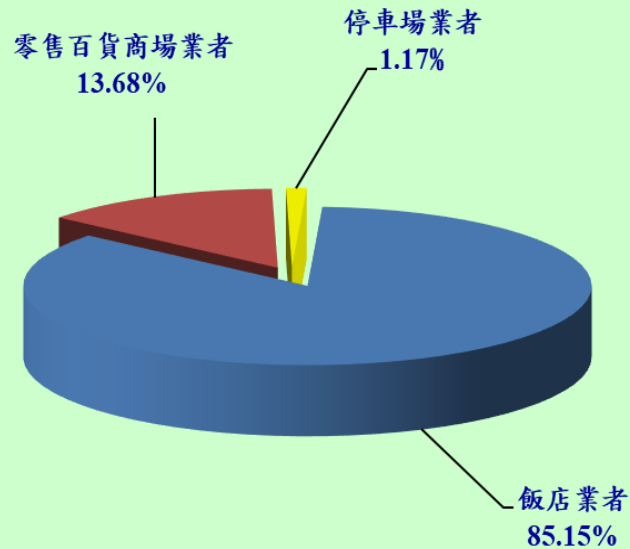


一、出租率

大樓	類型	出租率(%)
台北喜來登飯店	飯店	100
台北西門大樓	旅館、商場	100
台北中華大樓	旅館、商場	100
平均出租率		100

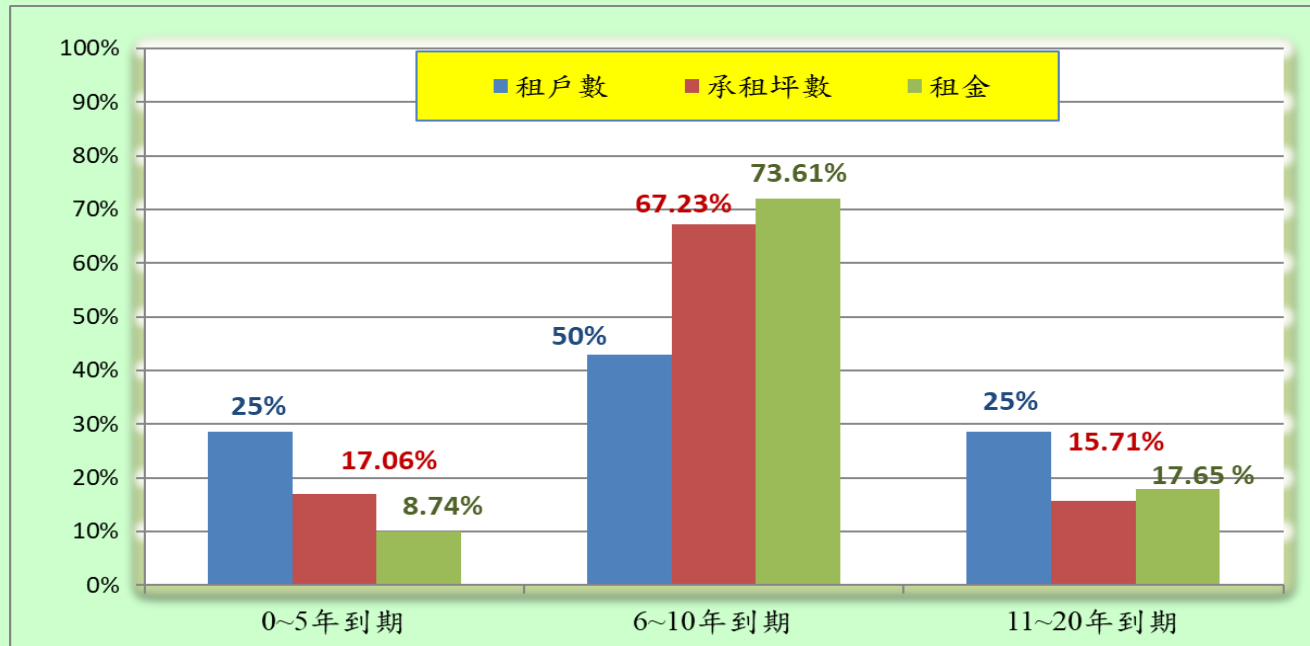
註：出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。

二、主要租戶租金狀況



註：(1)上圖係根據2025年第4季個別承租戶當季租金佔全部承租戶租金之百分比製成。
(2)上圖計算台北喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓等承租戶租金百分比。

三、租戶承租狀況分析



- 註：(1)上圖係根據2025年第4季個別承租戶租期、承租坪數及當季租金佔全部承租戶之百分比作成。
- (2)上圖計算台北喜來登飯店、台北西門大樓及台北中華大樓旅館及商場區域承租戶狀況(不含停車場)。

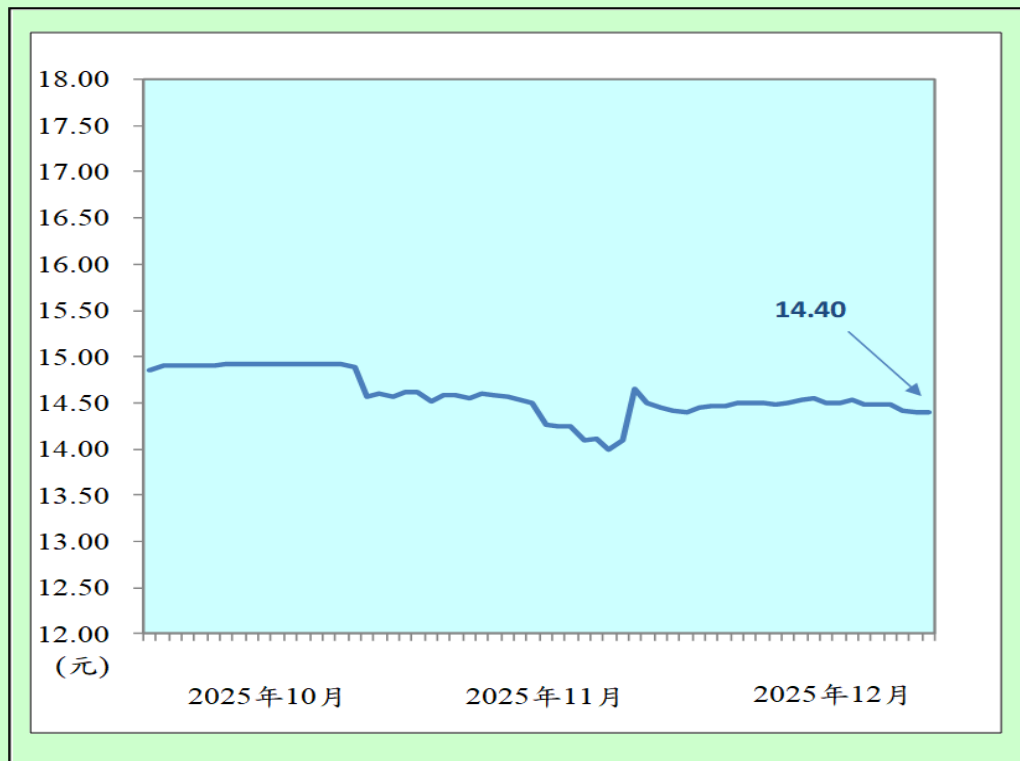
四、大樓租金狀況

大樓	類型	租金(元)	占比(%)
台北喜來登飯店	飯店	689,210,098	69.10
台北西門大樓	旅館、商場	87,094,201	8.73
台北中華大樓	旅館、商場	221,082,078	22.17
合計	—	997,386,377	—

說明：

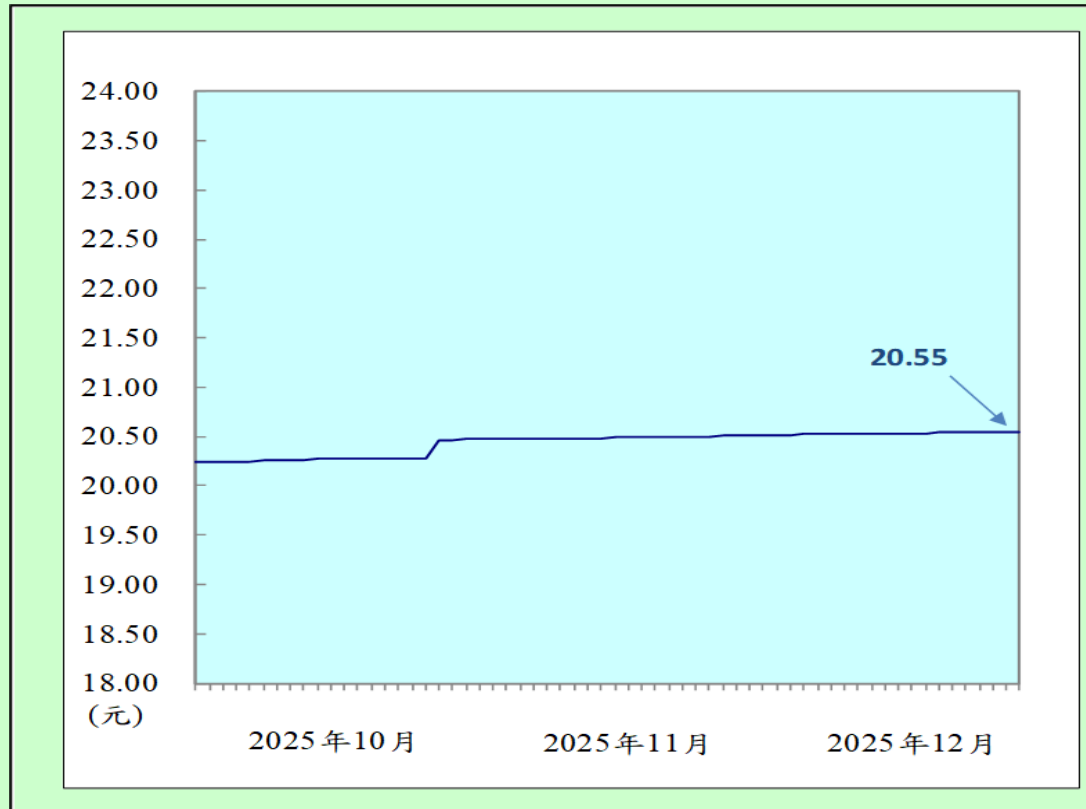
- (1)以上為2025/1/1累計至2025/12/31租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第9租賃年度為2025/6/1~2026/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓：全棟已出租並收取租金。

五、受益證券價格



註：資料日期為2025年10月至12月，詳細各日期價格請上臺灣證券交易所網站查詢。

六、基金淨值



註：資料日期為2025年10月至12月公開資訊觀測站之公告資訊。
(經會計師查核確認2025/12/31基金淨值為20.55元)

七、財務資訊摘要

2025年12月31日

金額單位：元

項 目	金 額	占比(%)
信託土地	26,093,093,369	91.17%
信託房屋	5,096,406,631	17.81%
銀行存款	112,962,010	0.39%
其 他	518,777,087	1.81%
資 產 合 計	31,821,239,097	111.18%
負 債 合 計	3,200,213,742	11.18%
淨資產合計	28,621,025,355	100.00%

註：表列財務數據經誠品聯合會計師事務所查核。

八、損益情形

2025年1月1日~12月31日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比 (%)
租金收入	997,386,377	99.75
其他收入	2,529,432	0.25
收入合計	999,915,809	100.00
費用合計	362,610,205	36.26
本期收支淨額	637,305,604	63.74

註：表列財務數據經誠品聯合會計師事務所查核。