

國泰二號不動產投資信託基金 2026年第1季基金管理績效報告



兆豐國際商業銀行股份有限公司

國泰建築經理股份有限公司

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2026年1月1日至2026年3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

國泰二號基金2026年第1季，各項管理成效摘要如下：

- 一、大樓出租情況良好，2026年3月31日平均出租率達97.3%。
- 二、2026年3月31日每受益權單位之淨資產價值為23.84元。
(淨值於2026/5/15經誠品聯合會計師事務所查核確認)
- 三、累計至2026年第1季，收支淨額為78,122,274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

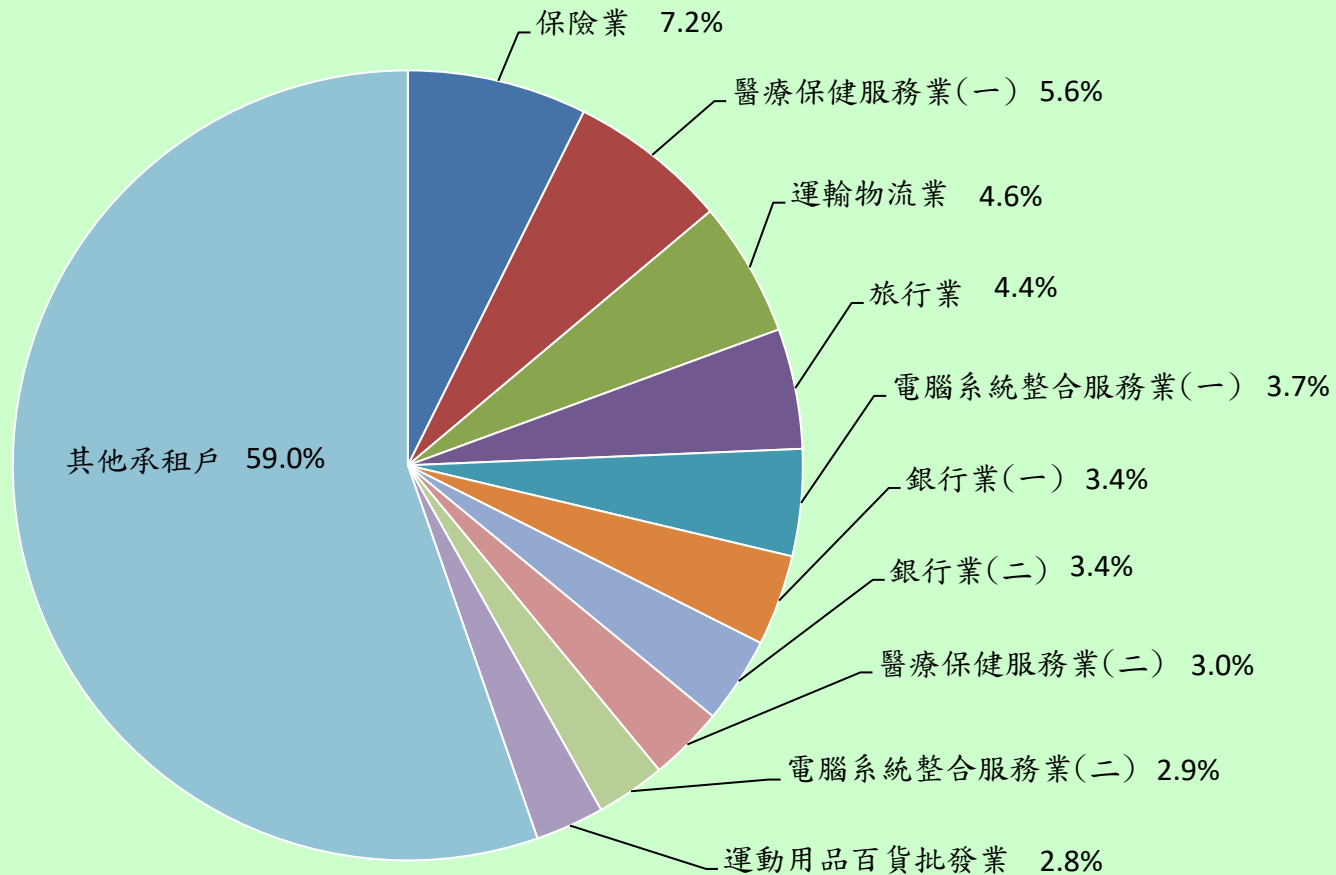
大樓	類型	出租率(%)
民生商業大樓	辦公大樓	96.9
世界大樓	辦公大樓	100.0
安和商業大樓	辦公大樓	93.5
平均出租率		97.3

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)根據信義全球資產季報，2025/Q4台北市

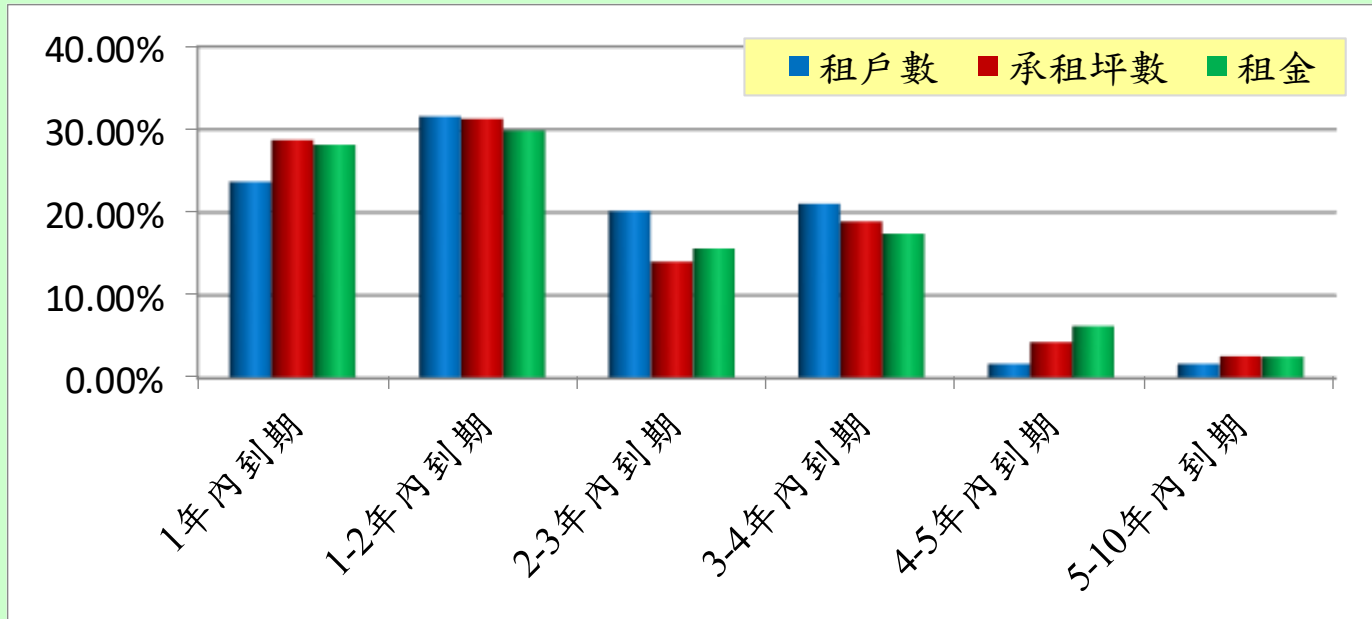
A級辦公室出租率為97.4%，B級辦公室出租率為96.7%。

二、前十大承租業者租金占比



註：(1)以上係根據2026年3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2026年3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

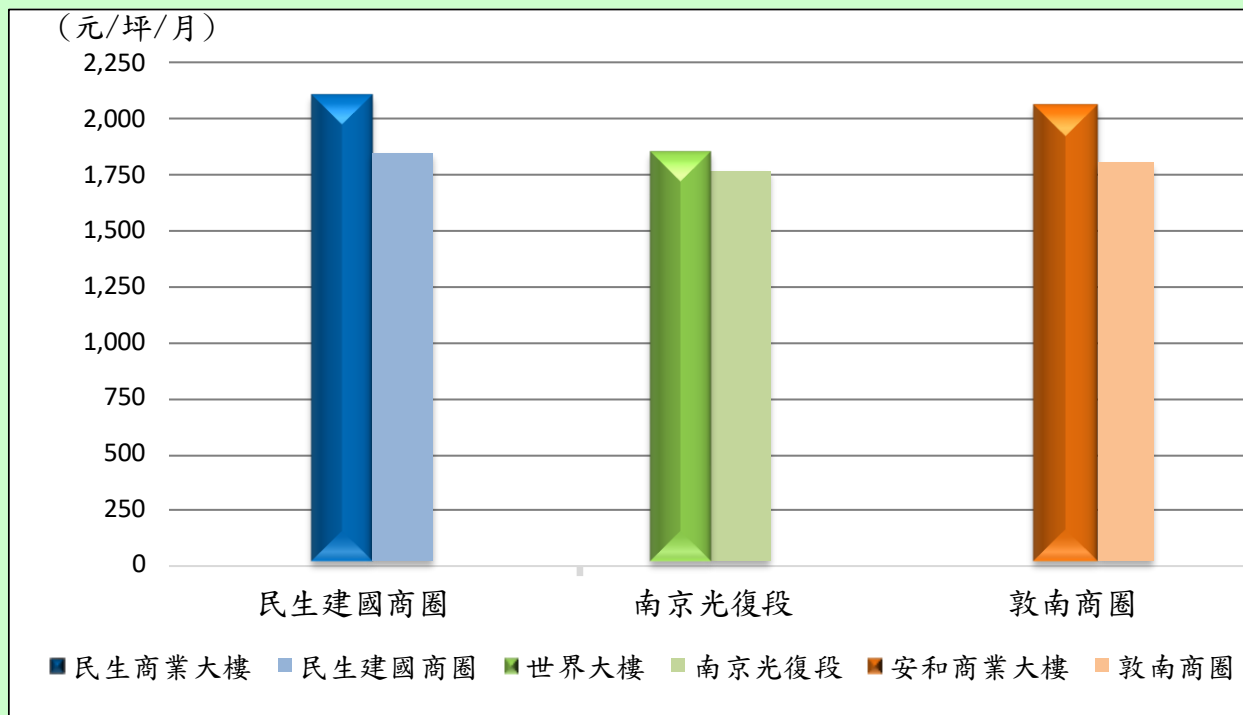
大樓	類型	平均租金
民生商業大樓	辦公大樓	2,275 元/坪/月
世界大樓	辦公大樓	1,878 元/坪/月
安和商業大樓	辦公大樓	2,172 元/坪/月

註：(1)以上係根據2026年3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。

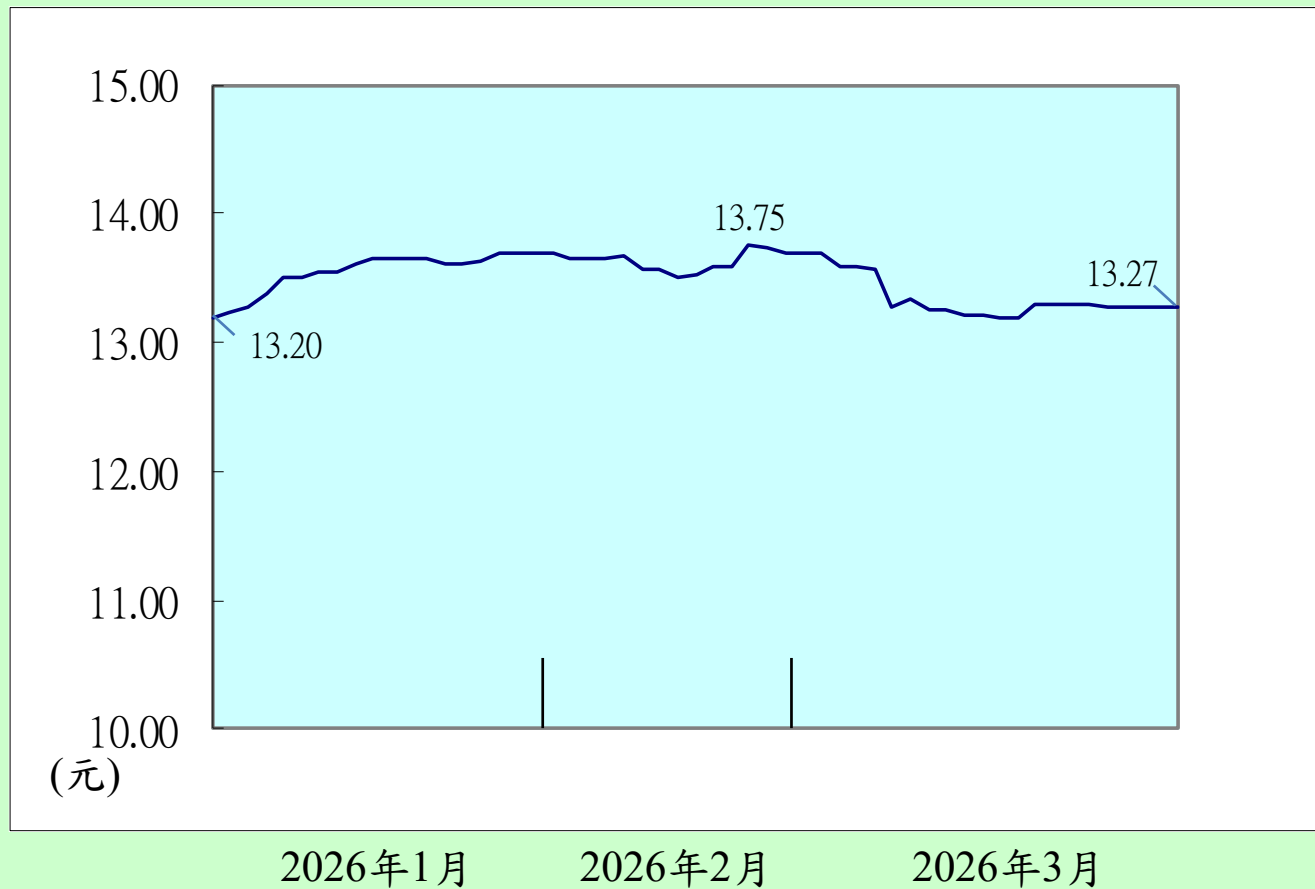
五、租金水準分析

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。



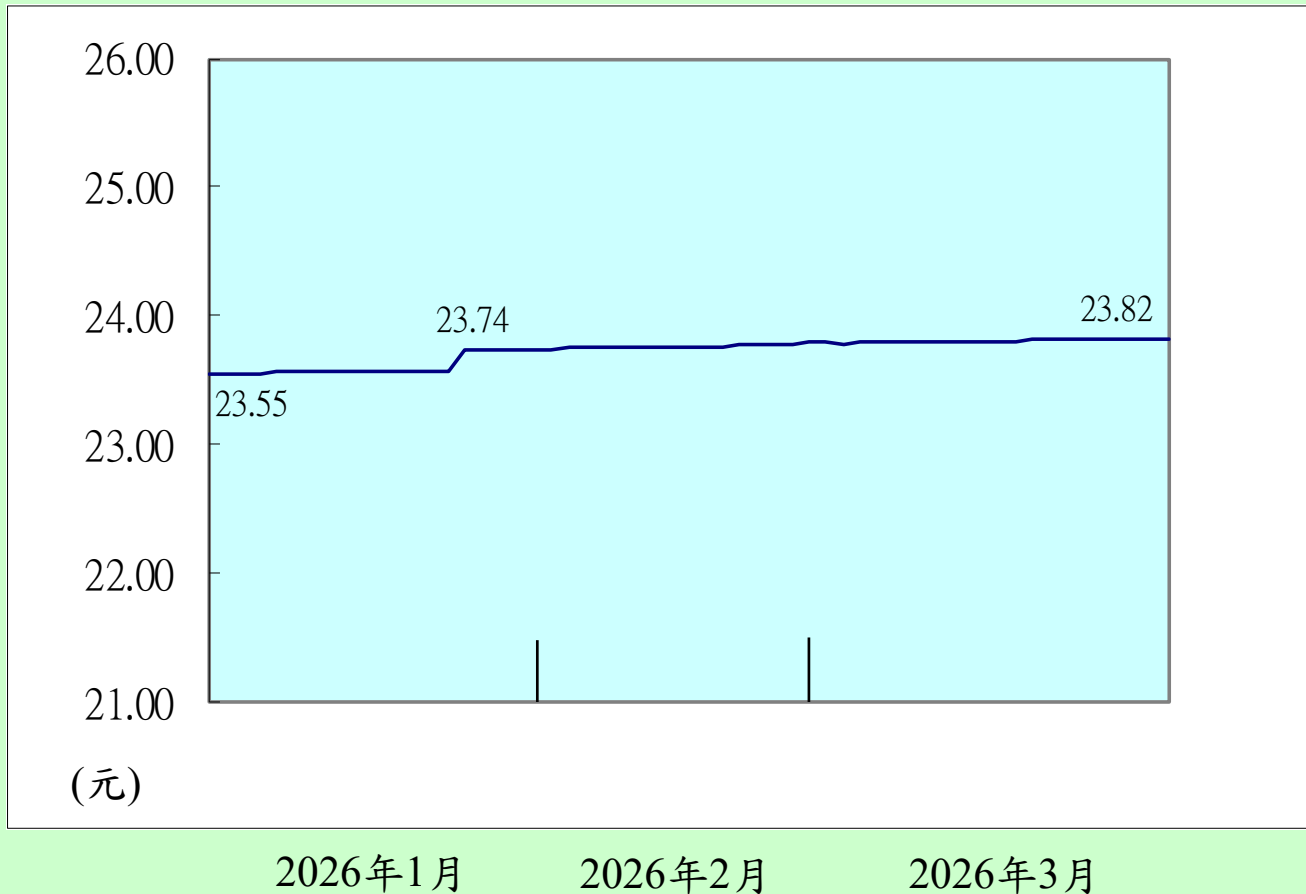
- 註：(1)比較基準以同區域商圈之B級辦公大樓為準。
(2)租金分析係以標準層平均租金計算。
(3)資料來源：管理機構2025年第4季市調分析報告。

六、受益證券價格



註：資料日期為2026年1月至3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：(1)上圖係根據公開資訊觀測站之公告資訊整理。

(2) 2026/1/23將2025/12/31重新估價之重估增值調整入帳，基金淨值增至23.74元。

八、財務資訊摘要

2026年3月31日

單位：元

項目	金額	占比(%)
信託土地	15,861,600,000	92.42
信託房屋	1,507,750,000	8.79
銀行存款	475,879,962	2.77
其他	7,085,825	0.04
資產合計	17,852,315,787	104.02
負債合計	690,187,842	4.02
淨資產合計	17,162,127,945	100.00

註：本財務數據已於2026/5/15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23.84元。

九、損益情形

2026年1月1日~3月31日

單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	112,201,280	91.12
其他收入	10,936,635	8.88
收入合計	123,137,915	100.00
費用合計	(45,015,641)	(36.56)
本期收支淨額	78,122,274	63.44

註：本財務數據已於2026/5/15經誠品聯合會計師事務所查核。