

# 國泰一號不動產投資信託基金 2026年第1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

國泰一號基金2026年第1季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達100%。

二、2026年3月31日每受益權單位之淨資產價值為20.66元。  
(淨值於2026/5/22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156,646,457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

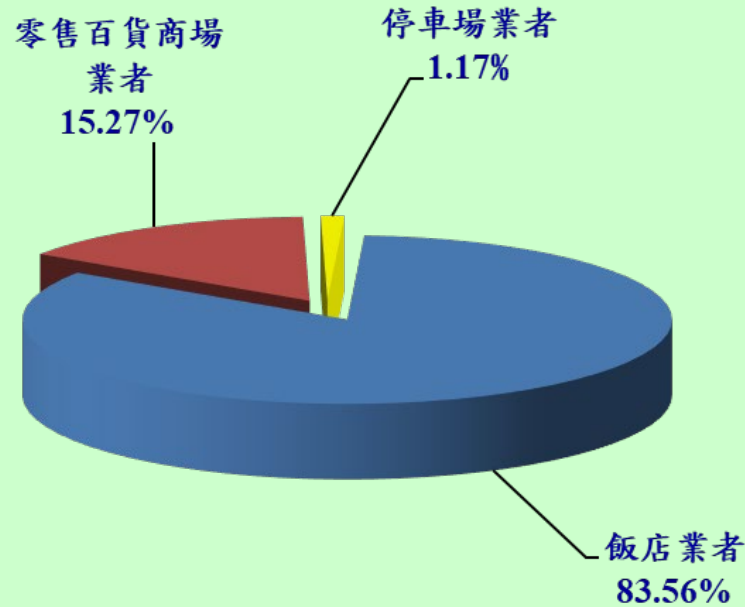


# 一、出租率

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

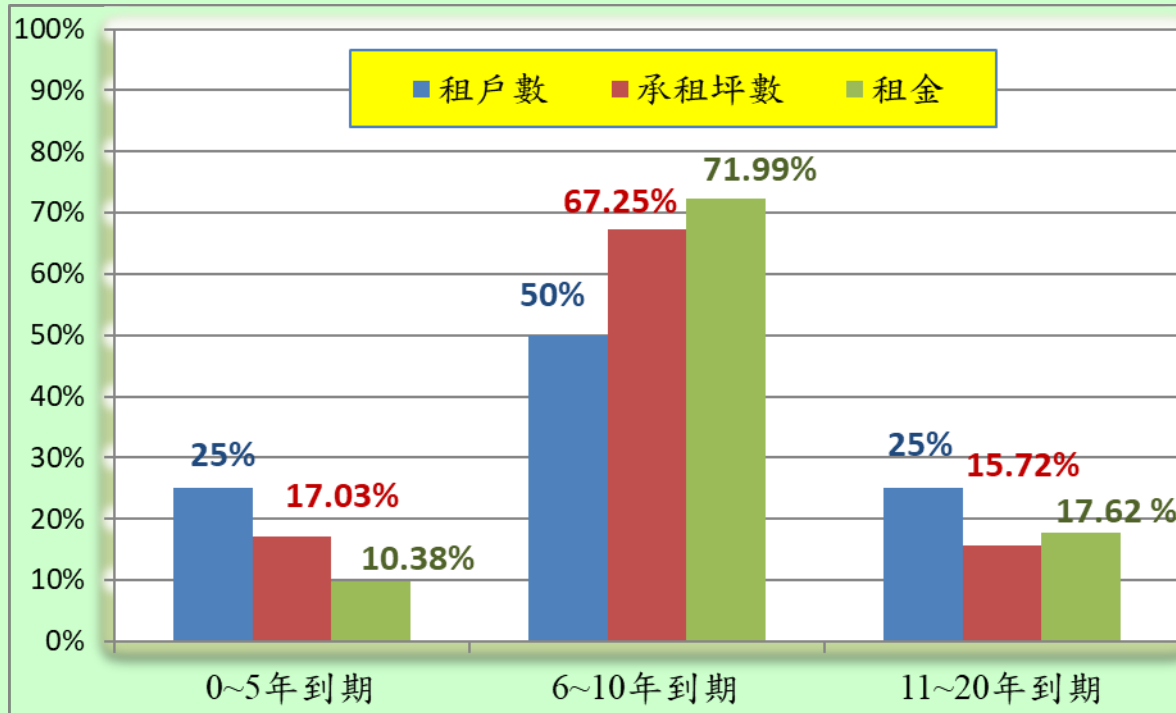
註：出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。

## 二、主要租戶租金狀況



註：(1)上圖係根據2026年第1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2026年第1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)。

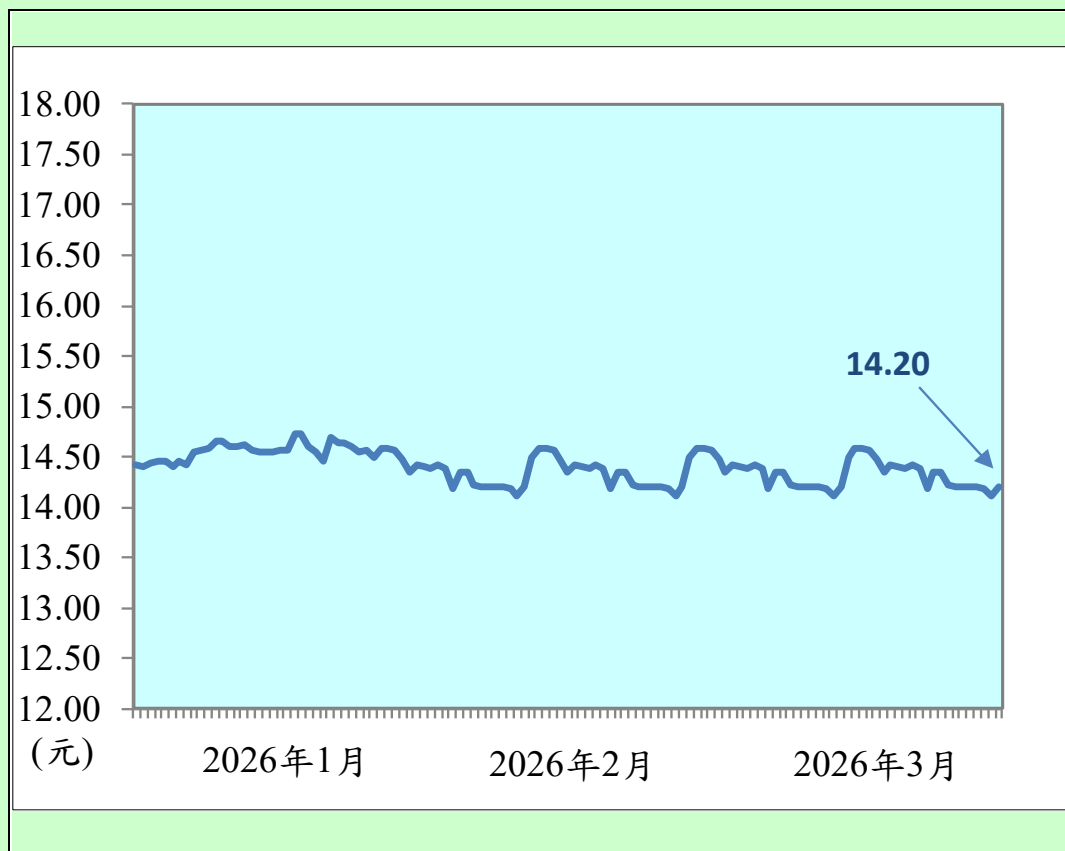
## 四、大樓租金狀況

樓	類 型	租 金 (元)	占 比 (%)
台北喜來登飯店	飯 店	165,205,440	67.31
台北西門大樓	旅館、商場	25,137,051	10.24
台北中華大樓	旅館、商場	55,100,604	22.45
合 計	—	245,443,095	—

說明：

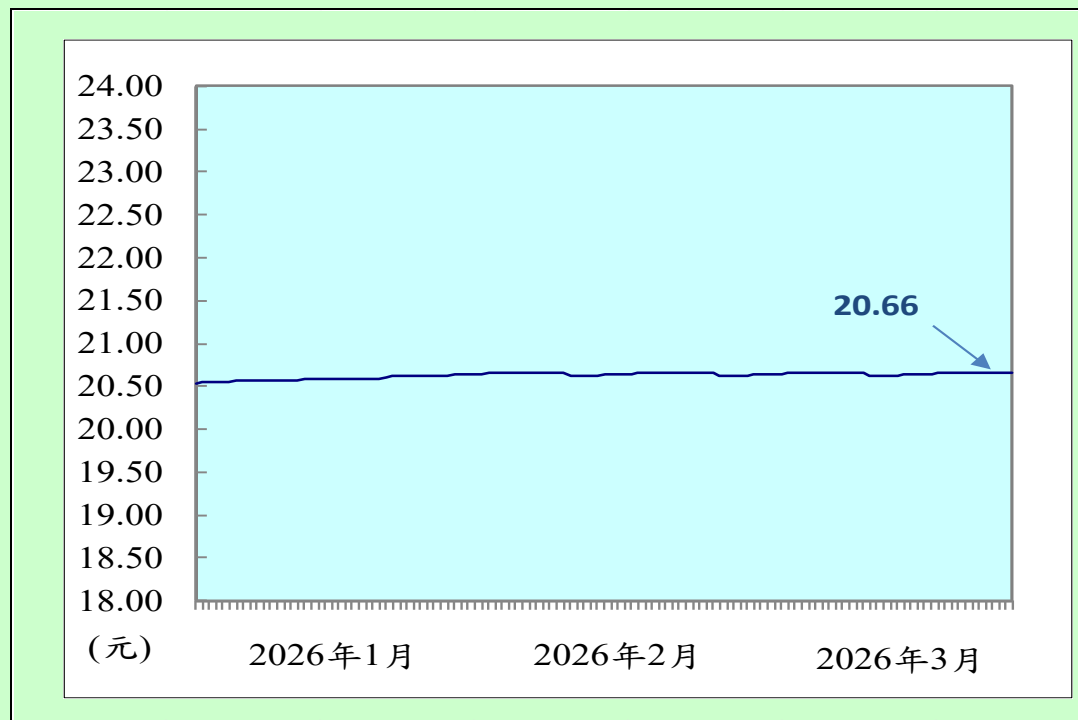
- (1)以上為2026/1/1累計至2026/3/31租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第9租賃年度為2025/6/1~2026/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓：全棟已出租並收取租金。

## 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。

## 六、基金淨值



註：資料日期為2026年1月至3月公開資訊觀測站之公告資訊。

# 七、財務資訊摘要

2026年3月31日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比 (%)
信託土地	26,093,093,369	90.65%
信託房屋	5,096,406,631	17.71%
銀行存款	240,976,332	0.84%
其 他	473,858,946	1.65%
資產合計	31,904,335,278	110.84%
負債合計	3,119,459,966	10.84%
淨資產合計	28,784,875,312	100.00%

註：表列財務數據經誠品聯合會計師事務所查核後，  
每受益單位淨值為20.66元。

# 八、損益情形

2026年1月1日~3月31日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比 (%)
租金收入	245,443,095	99.84
其他收入	388,459	0.16
收入合計	245,831,554	100.00
費用合計	89,185,097	36.28
本期收支淨額	156,646,457	63.72

註：表列財務數據經誠品聯合會計師事務所查核。

## 九、其他事項

### ➤ 維修準備金提撥：

茲因大樓設備更新及修繕所需，為了支應未來支出需求，經管理機構向受託機構提出書面建議提高修繕準備金提撥比率，受託機構並已同意自115年1月1日起由原6%提升至8%，之後依委任契約約定，提撥比率按實際需要，由雙方共同協議定之。