

# 國泰一號不動產投資信託基金 2026年第2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6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

國泰一號基金2026年第2季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達100%。

二、2026年6月30日每受益權單位之淨資產價值為20.33元。  
(淨值於2026/8/5經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2026年第2季，收支淨額為313,259,024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

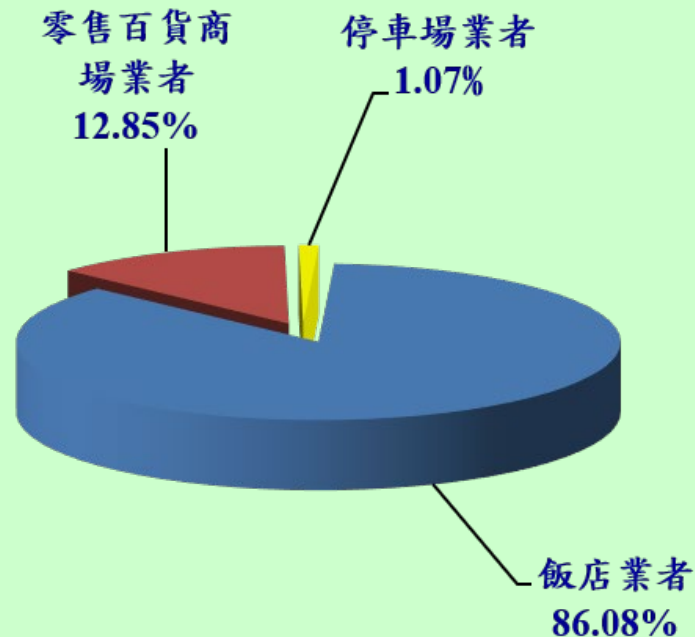


## 一、出租率

| 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    |

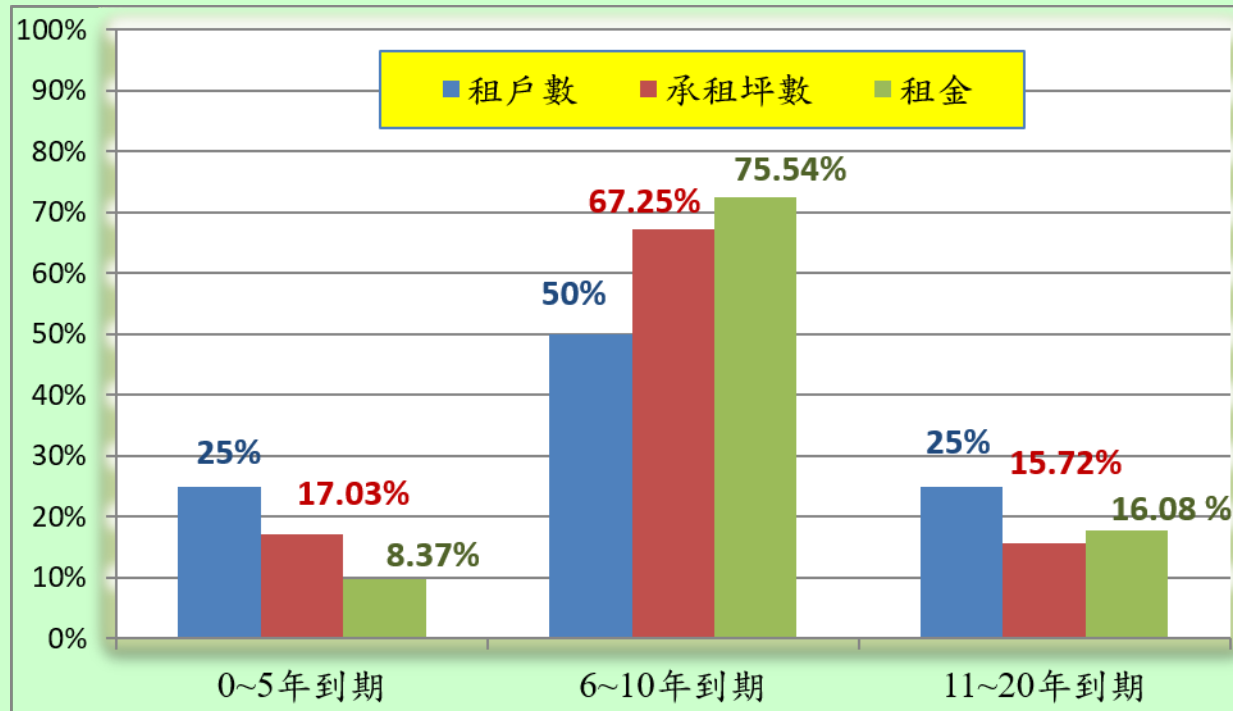
註：出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。

## 二、主要租戶租金狀況



註：(1)上圖係根據2026年第2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2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)。

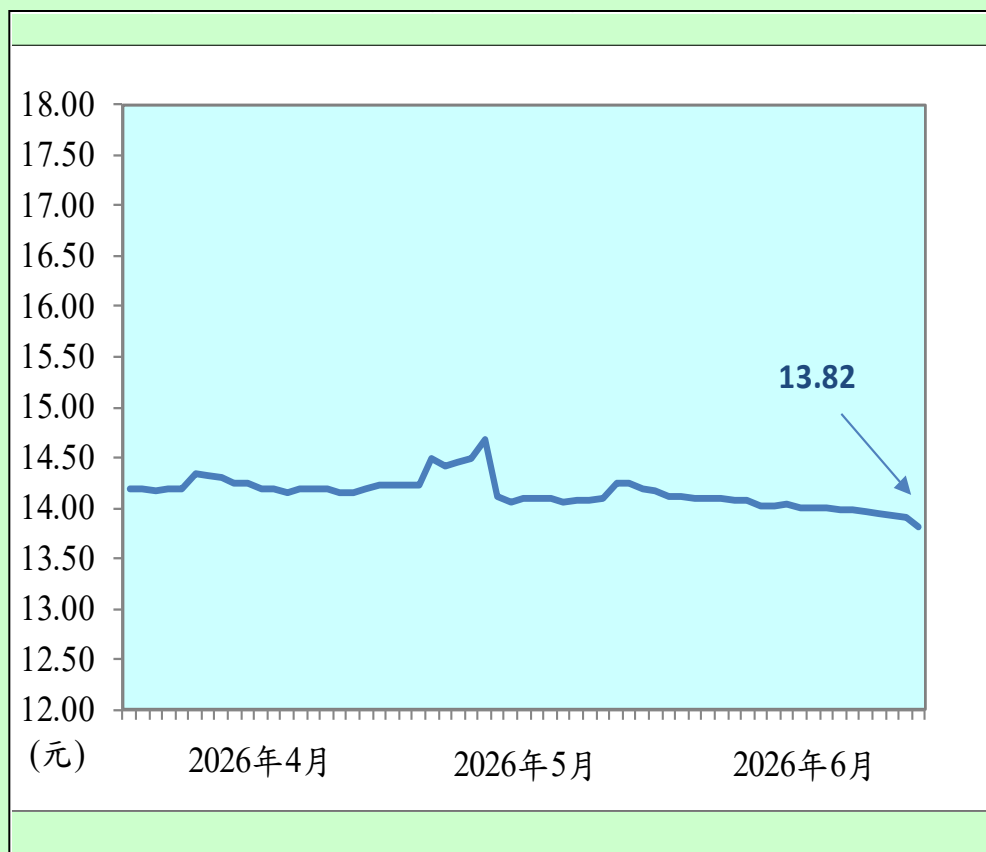
## 四、大樓租金狀況

| 大 樓     | 類 型   | 租 金 (元)     | 占 比 (%) |
|---------|-------|-------------|---------|
| 台北喜來登飯店 | 飯 店   | 356,486,941 | 69.36   |
| 台北西門大樓  | 旅館、商場 | 47,339,475  | 9.21    |
| 台北中華大樓  | 旅館、商場 | 110,170,990 | 21.43   |
| 合 計     | —     | 513,997,406 | —       |

說明：

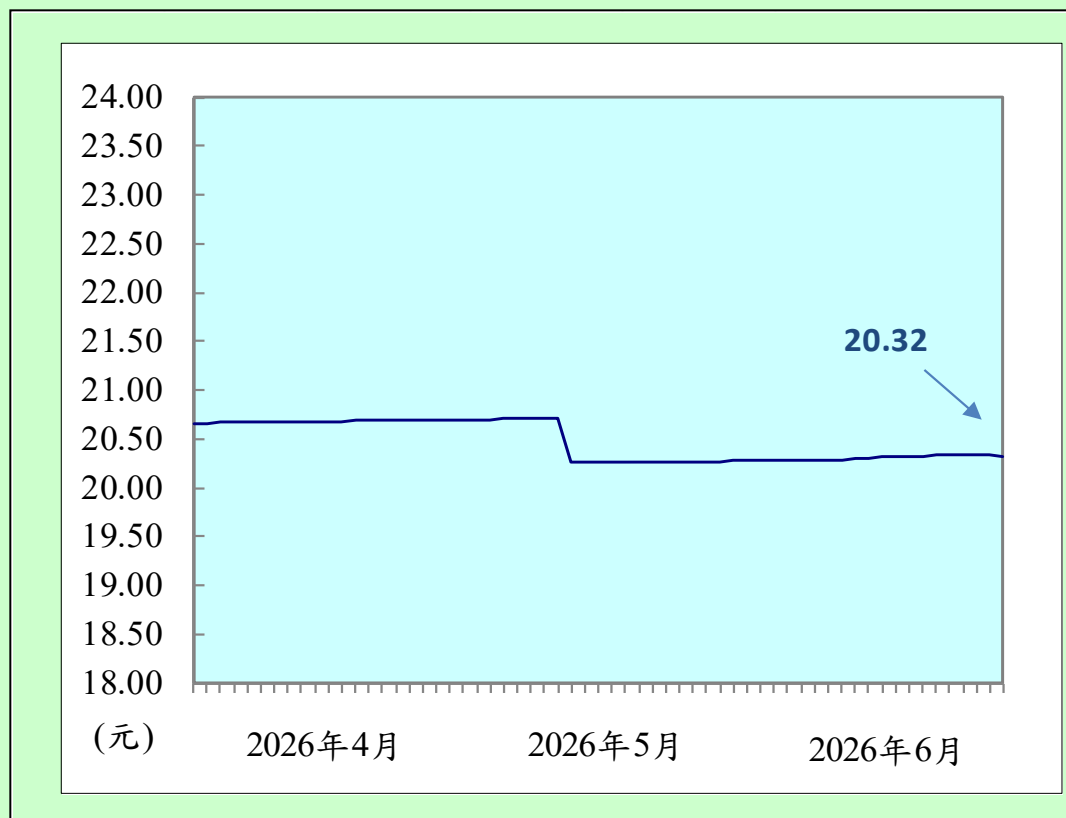
- (1)以上為2026/1/1累計至2026/6/30租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第10租賃年度為2026/6/1~2027/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓：全棟已出租並收取租金。

## 五、受益證券價格



註：資料日期為2026年4月至6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4月至6月公開資訊觀測站之公告資訊。

## 七、財務資訊摘要

2026年6月30日

金額單位：元

| 項 目   | 金 額            | 占 比(%)  |
|-------|----------------|---------|
| 信託土地  | 26,093,093,369 | 92.14%  |
| 信託房屋  | 5,096,406,631  | 18.00%  |
| 銀行存款  | 171,630,248    | 0.61%   |
| 其 他   | 454,705,680    | 1.60%   |
| 資產合計  | 31,815,835,928 | 112.35% |
| 負債合計  | 3,496,849,829  | 12.35%  |
| 淨資產合計 | 28,318,986,099 | 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20.33元。

## 八、損 益 情 形

2026年1月1日~6月30日

金額單位：元

| 項 目    | 金 額         | 占 比(%) |
|--------|-------------|--------|
| 租金收入   | 513,997,406 | 99.74  |
| 其他收入   | 1,329,453   | 0.26   |
| 收入合計   | 515,326,859 | 100.00 |
| 費用合計   | 202,067,835 | 39.21  |
| 本期收支淨額 | 313,259,024 | 60.79  |

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

### ➤ 本基金與寒舍餐旅之民事訴訟案：

依臺灣臺北地方法院於民國115年6月5日公告之一審判決主文，本基金僅就喜來登停車場水泥塊剝落致民眾車損一事應付新臺幣 66,000 元，寒舍餐旅管理顧問股份有限公司（下稱寒舍餐旅）其餘之訴駁回。就一審判決本基金應給付之部分，本基金前與承租人達成和解，並已洽產險公司出險 51,114 元，其餘本基金自付。該判決對本基金財務業務無重大影響。

截至本報告提出日，寒舍餐旅已提出上訴，本案已移送至臺灣高等法院審理。本基金將持續委請律師依法應訴，以維護全體受益人權益。