

國泰二號不動產投資信託基金 2025年第4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

國泰二號基金2025年第4季，各項管理成效摘要如下：

- 一、大樓出租情況良好，2025年12月31日平均出租率達97.6%。
- 二、2025年12月31日每受益權單位之淨資產價值為23.71元。
(淨值於2026/1/30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318,861,714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



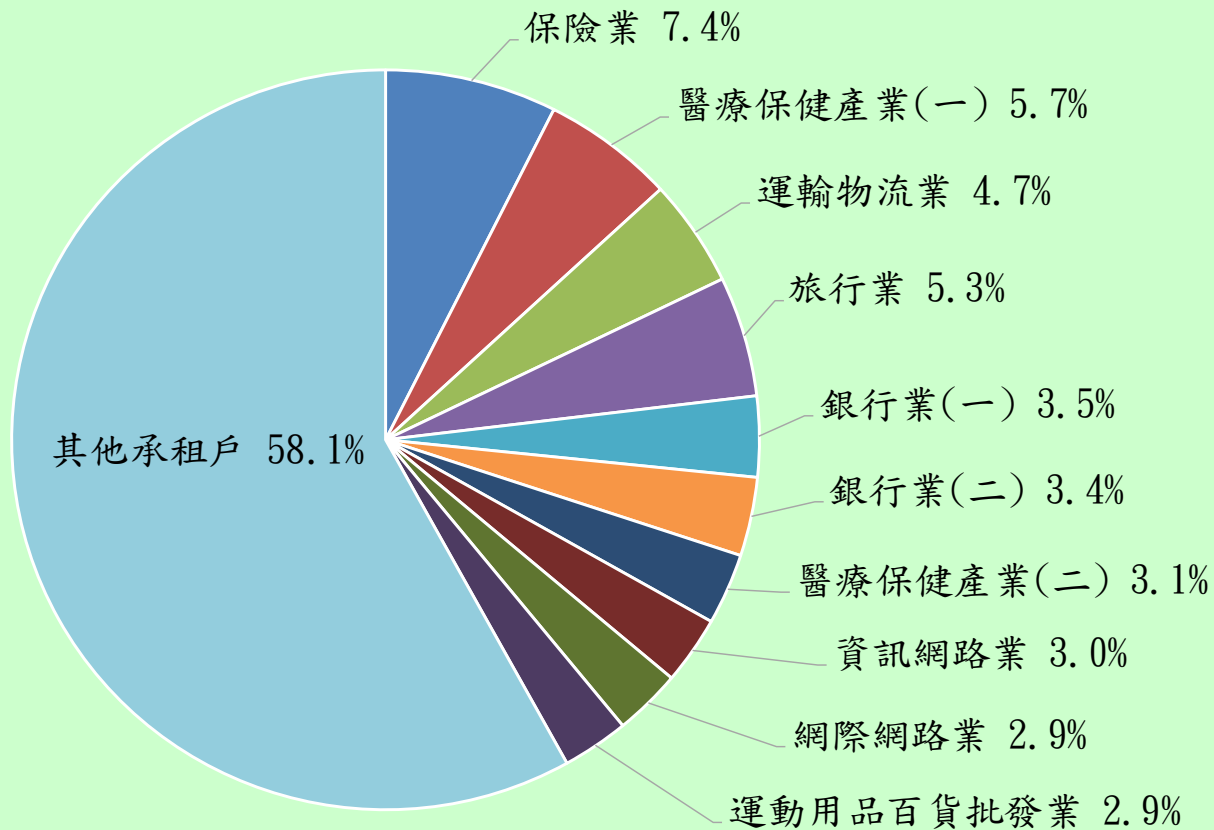
一、出租率

大樓	類型	出租率(%)
民生商業大樓	辦公大樓	98.5%
世界大樓	辦公大樓	98.8%
安和商業大樓	辦公大樓	93.5%
平均出租率		97.6%

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。

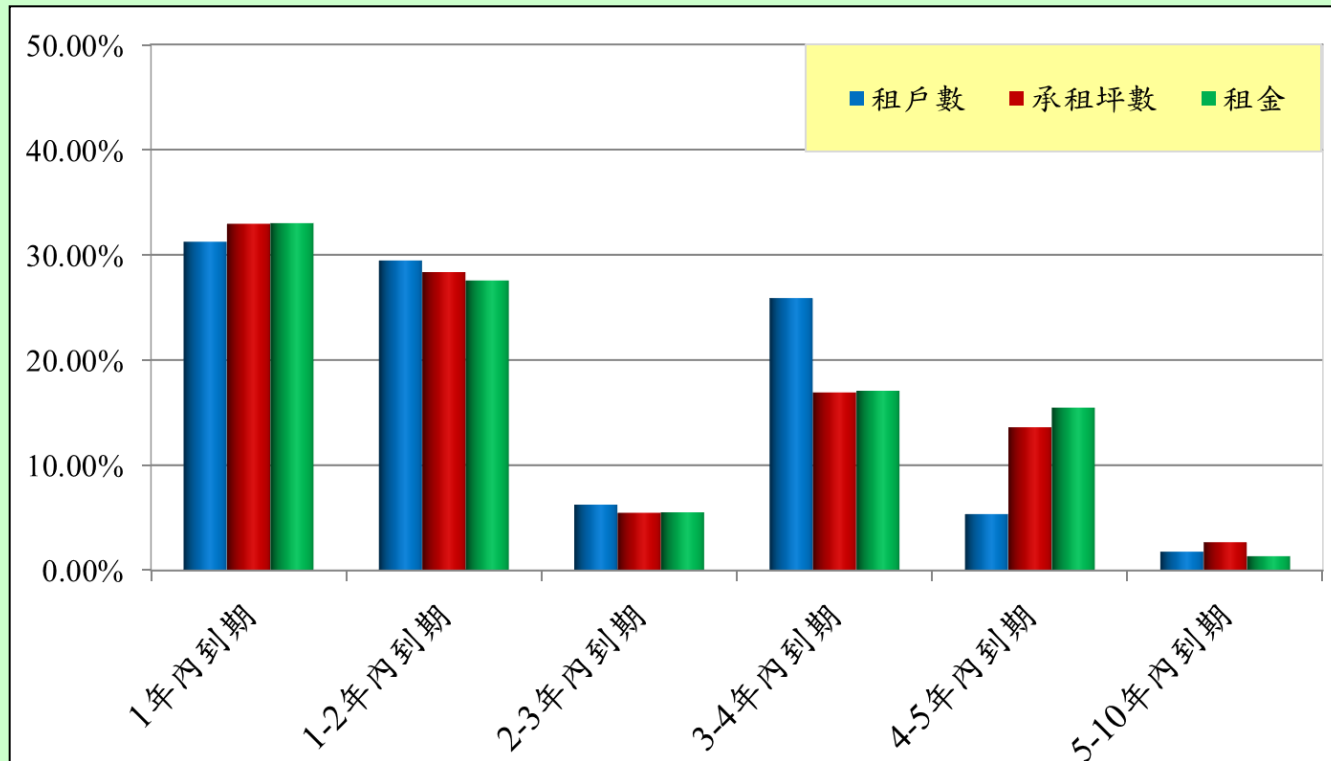
(2)根據信義全球資產2025年第3季市調分析報告，2025/Q3台北市A級辦公室出租率為98.37%，B級辦公室出租率為96.68%。

二、前十大承租業者租金占比



註：(1)以上係根據2025年12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12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。

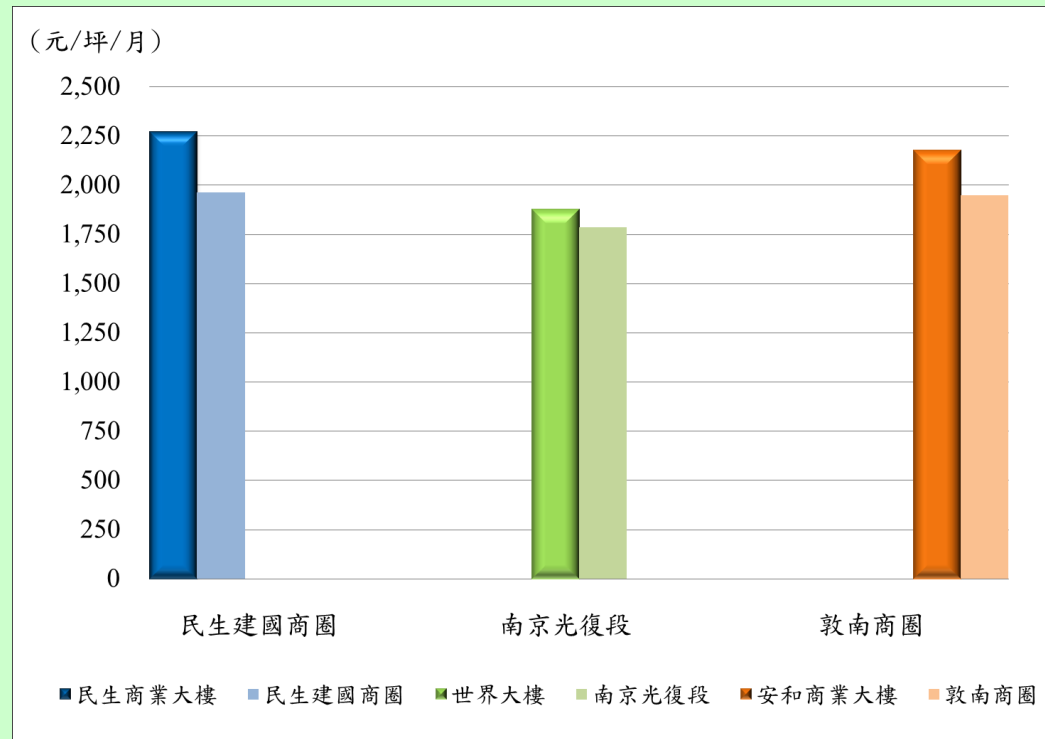
四、平均租金

大樓	類型	平均租金
民生商業大樓	辦公大樓	2,270 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	2,178 元/坪/月

註：(1)以上係根據2025年12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。

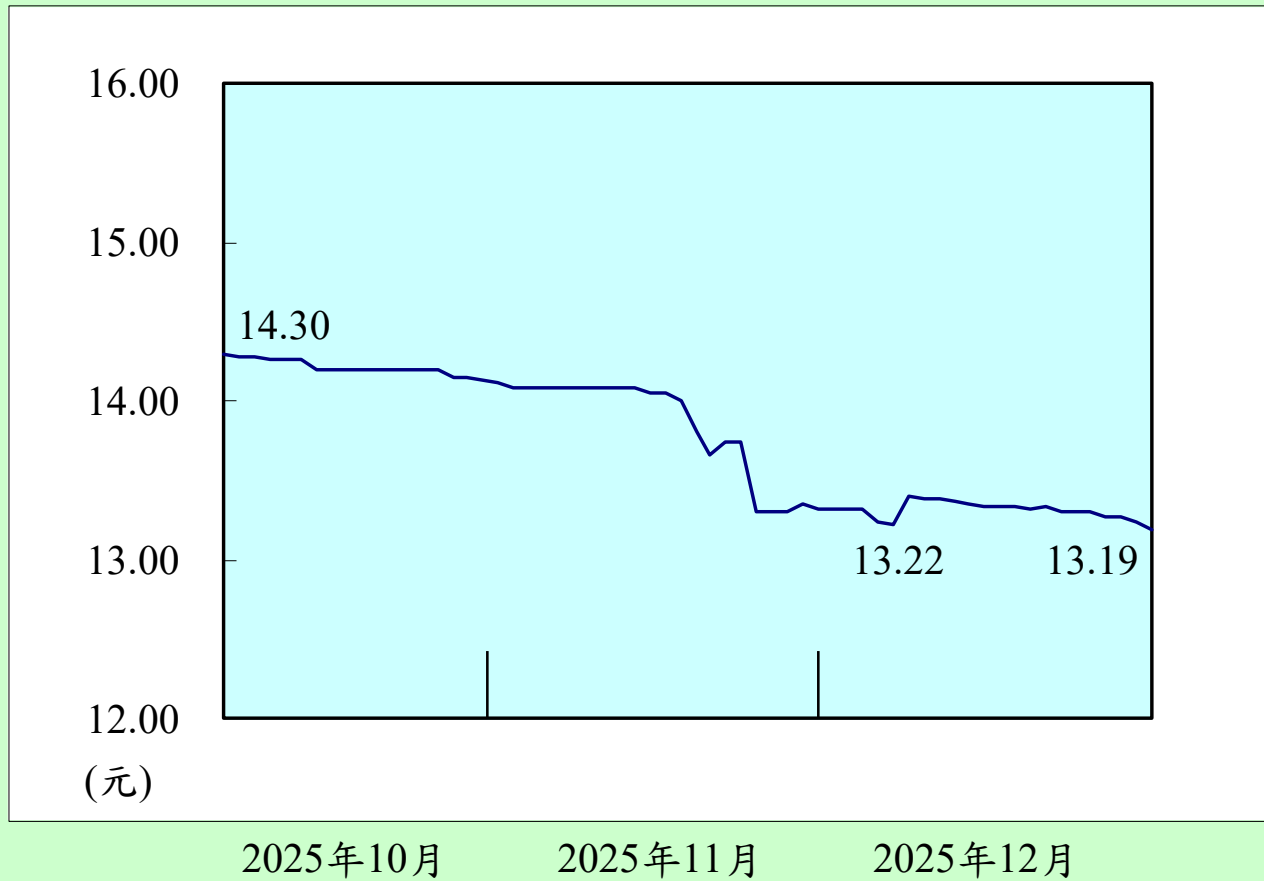
五、租金水準分析

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。



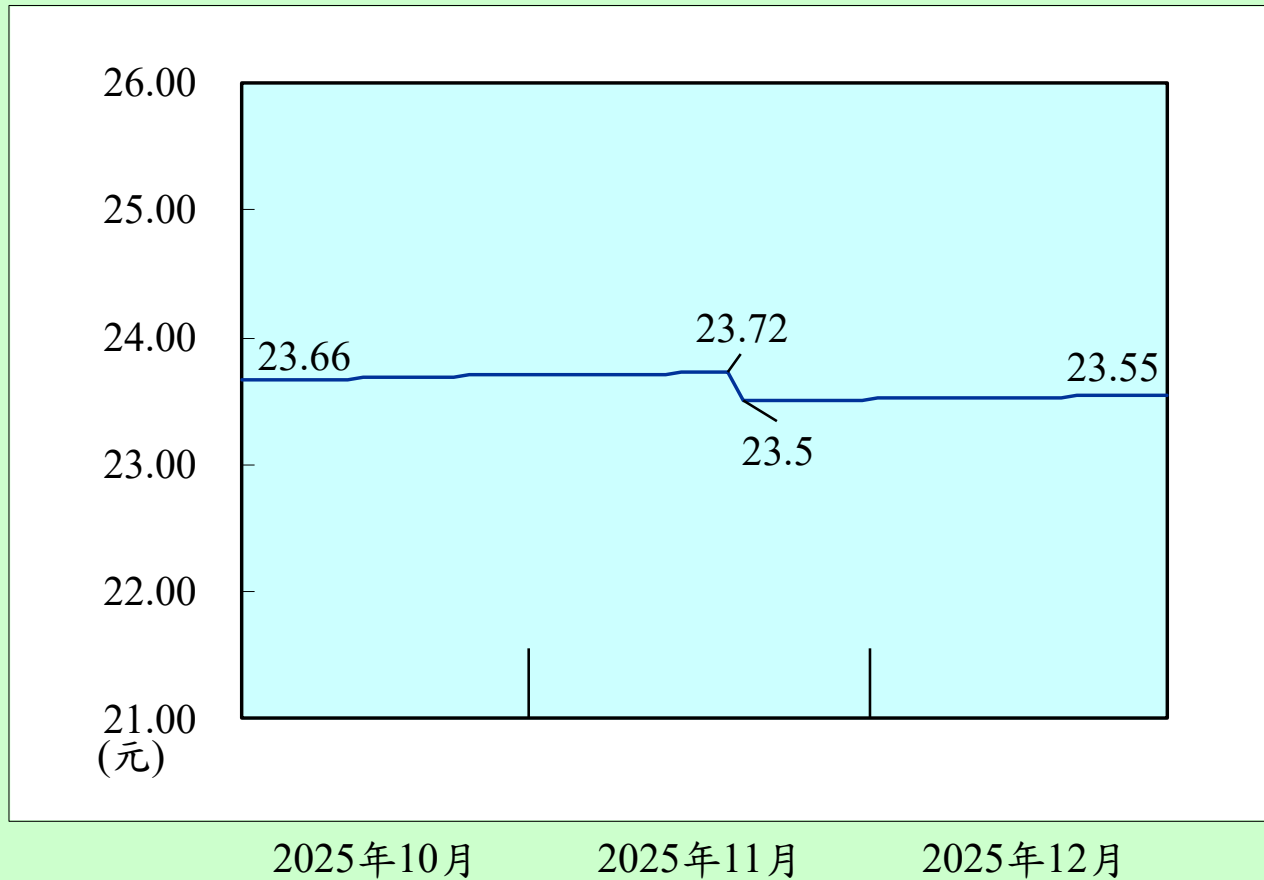
- 註：(1)比較基準以同區域商圈同等級之B級辦公大樓為準。
(2)租金分析係以標準層平均租金計算。
(3)資料來源：管理機構2025年第4季市調分析報告。

六、受益證券價格



註：資料日期為2025年10月至12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) 11/20除息，每1仟個受益權單位分配226.010301元。

八、財務資訊摘要

2025年12月31日

單位：元

項目	金額	占比(%)
信託土地	15,861,600,000	92.91
信託房屋	1,507,750,000	8.83
銀行存款	380,013,866	2.22
其他	7,812,525	0.05
資產合計	17,757,176,391	104.01
負債合計	683,943,097	4.01
淨資產合計	17,073,233,294	100.00

註：本財務數據已於2026/1/30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23.71元。

九、損益情形

2025年1月1日~12月31日

單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	442,967,997	90.67
其他收入	45,564,693	9.33
收入合計	488,532,690	100.00
費用合計	(169,670,976)	(34.73)
本期收支淨額	318,861,714	65.27

註：本財務數據已於2026/1/30經誠品聯合會計師事務所查核。