

國泰一號不動產投資信託基金 2025年第3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9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2025年第3季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達100%。

二、2025年9月30日每受益權單位之淨資產價值為20.43元。
(淨值於2025/11/5經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2025年第3季，收支淨額為478,859,619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

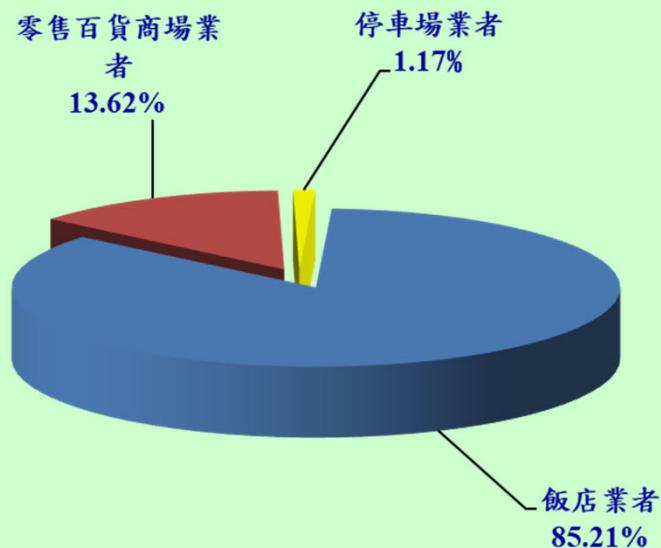


一、出租率

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

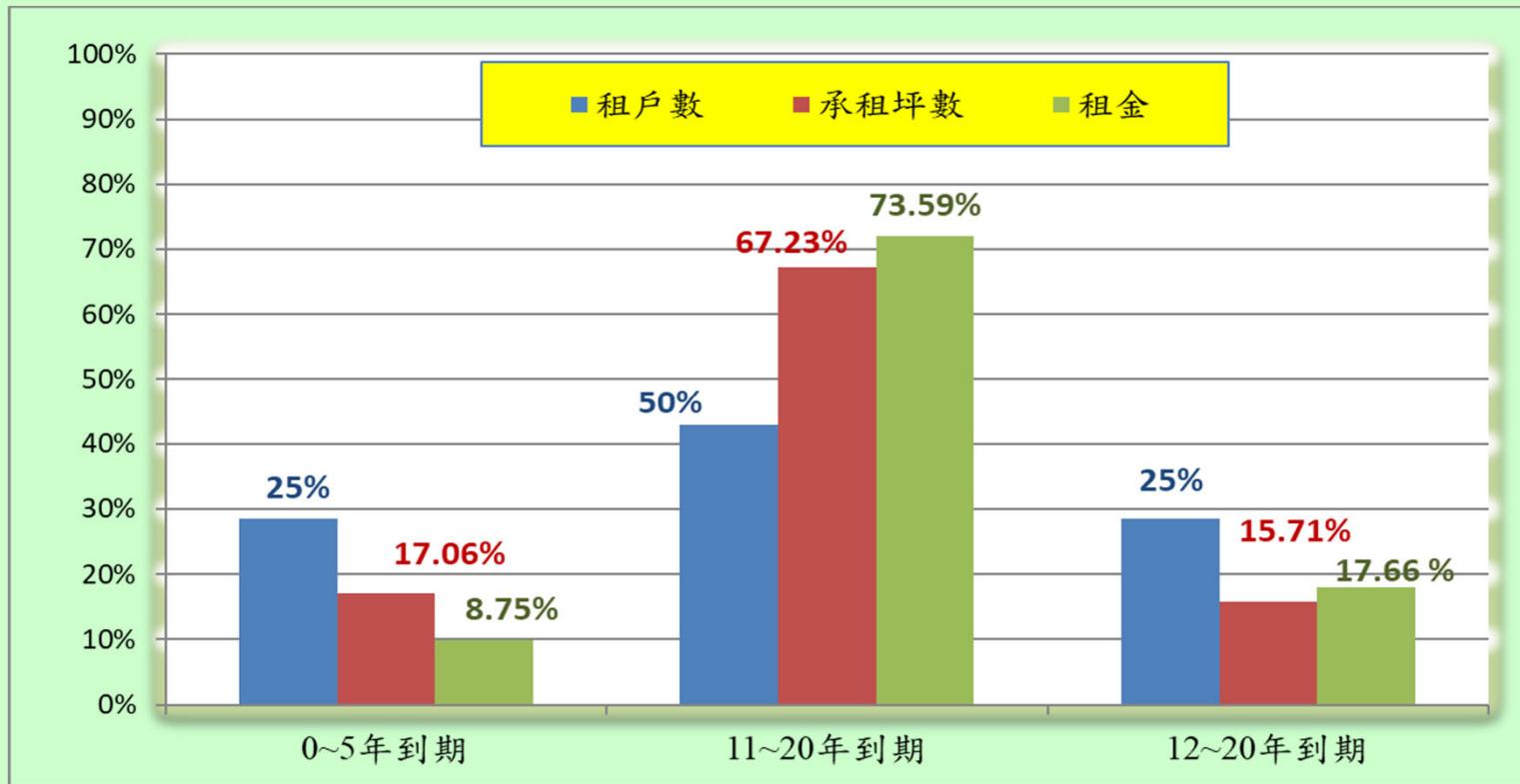
註：出租率 = 已出租面積 / 可出租面積；停車位未列入計算。

二、主要租戶租金狀況



註：(1)上圖係根據2025年第3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3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)。

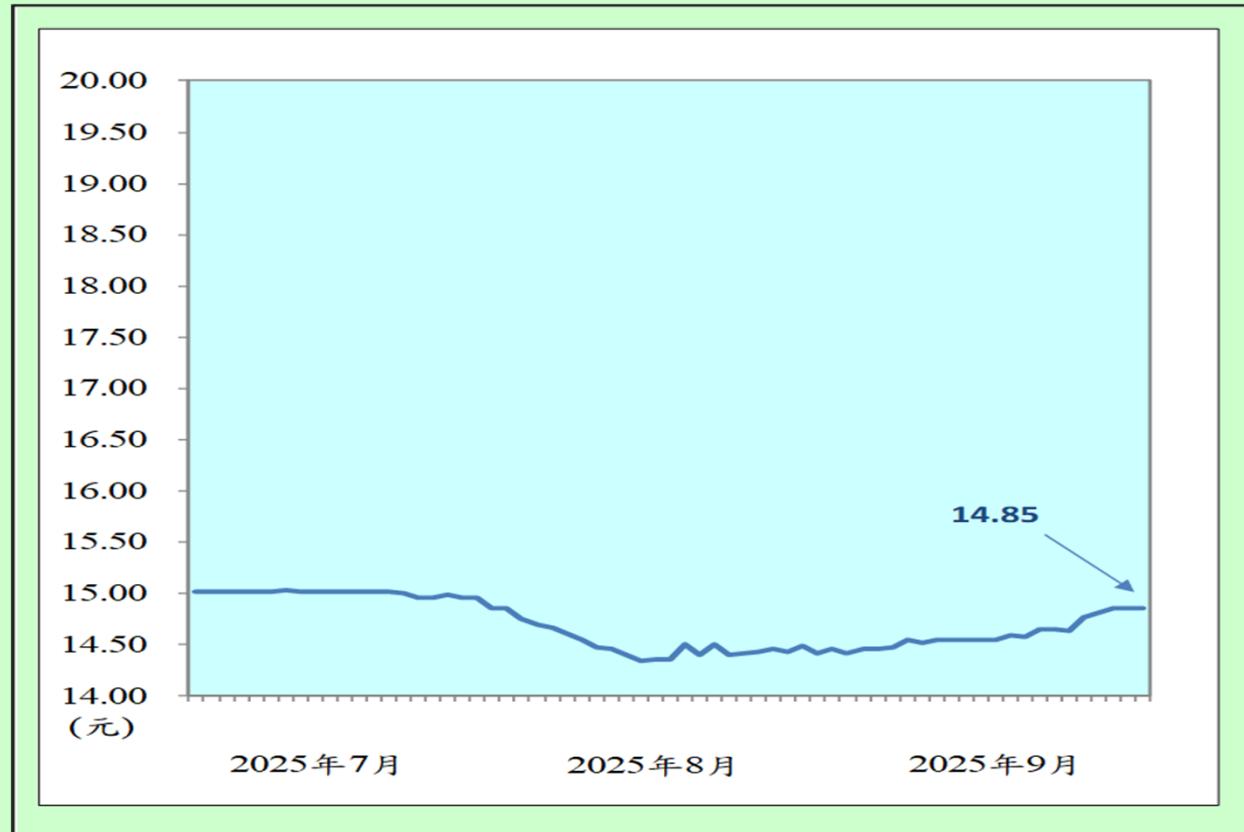
四、大樓租金狀況

大樓	類型	租金(元)	占比(%)
台北喜來登飯店	飯店	520,333,426	69.17
台北西門大樓	旅館、商場	65,949,034	8.77
台北中華大樓	旅館、商場	165,912,712	22.06
合計	—	752,195,172	—

說明：

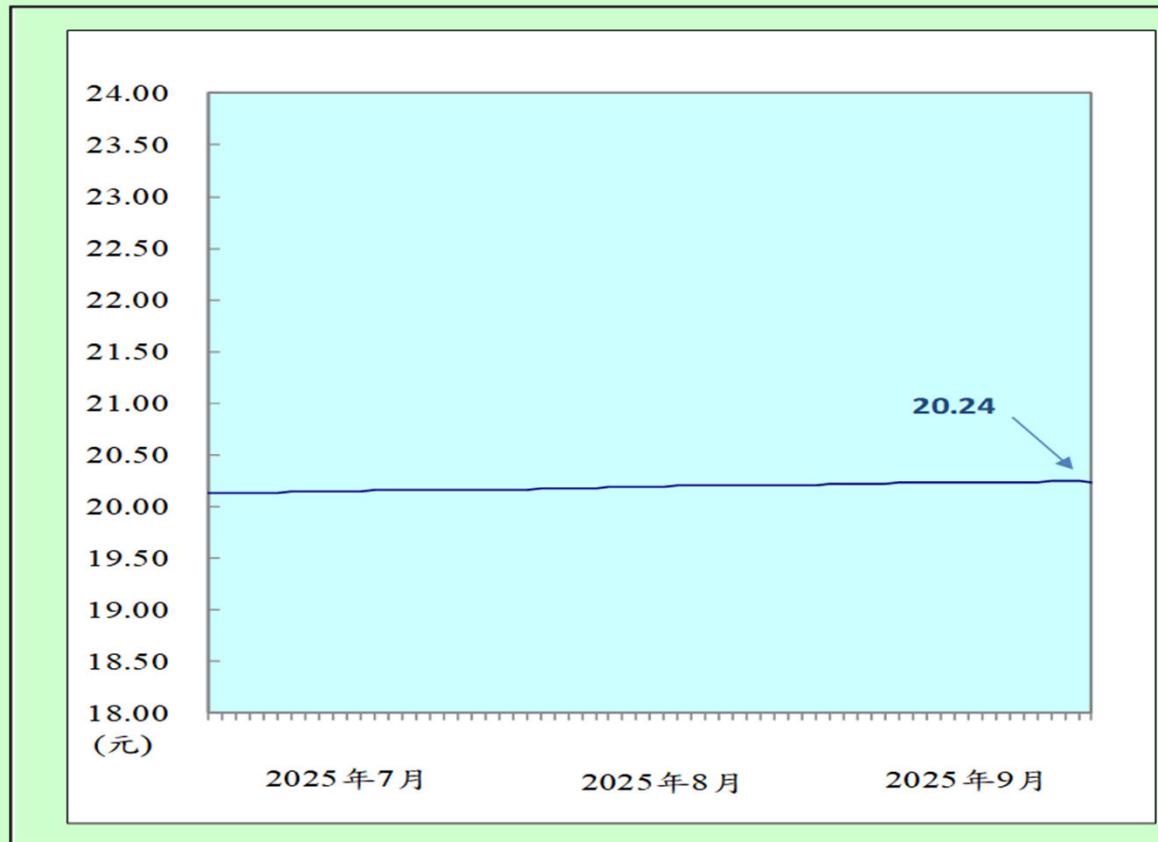
- (1)以上為2025/1/1累計至2025/9/30租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第9租賃年度為2025/6/1~2026/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓：全棟已出租並收取租金。

五、受益證券價格



註：資料日期為2025年7月至9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7月至9月公開資訊觀測站之公告資訊。
(經會計師查核確認114/9/30基金淨值為20.43元)

七、財務資訊摘要

2025年9月30日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比(%)
信託土地	26,093,093,369	91.68%
信託房屋	5,096,406,631	17.92%
銀行存款	112,094,229	0.40%
其 他	450,833,015	1.58%
資 產 合 計	31,752,427,244	111.58%
負 債 合 計	3,295,361,757	11.58%
淨資產合計	28,457,065,487	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~9月30日

金額單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	752,195,172	99.73
其他收入	2,050,141	0.27
收入合計	754,245,313	100.00
費用合計	275,385,694	36.51
本期收支淨額	478,859,619	63.49

註：表列財務數據經誠品聯合會計師事務所查核。