

國泰一號不動產投資信託基金 2024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2024年1月1日至2024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2024年第3季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達100%。

二、2024年9月30日每受益權單位之淨資產價值為20.30元。
(淨值於2024/11/5經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2024年第3季，收支淨額為467,640,015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

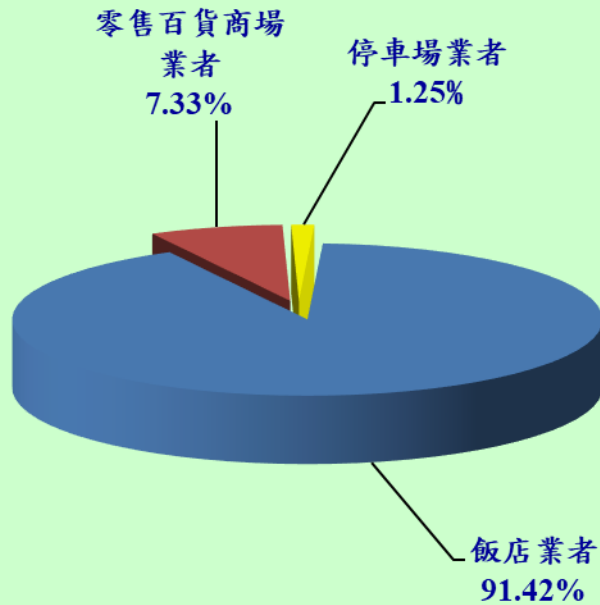


一、出租率

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

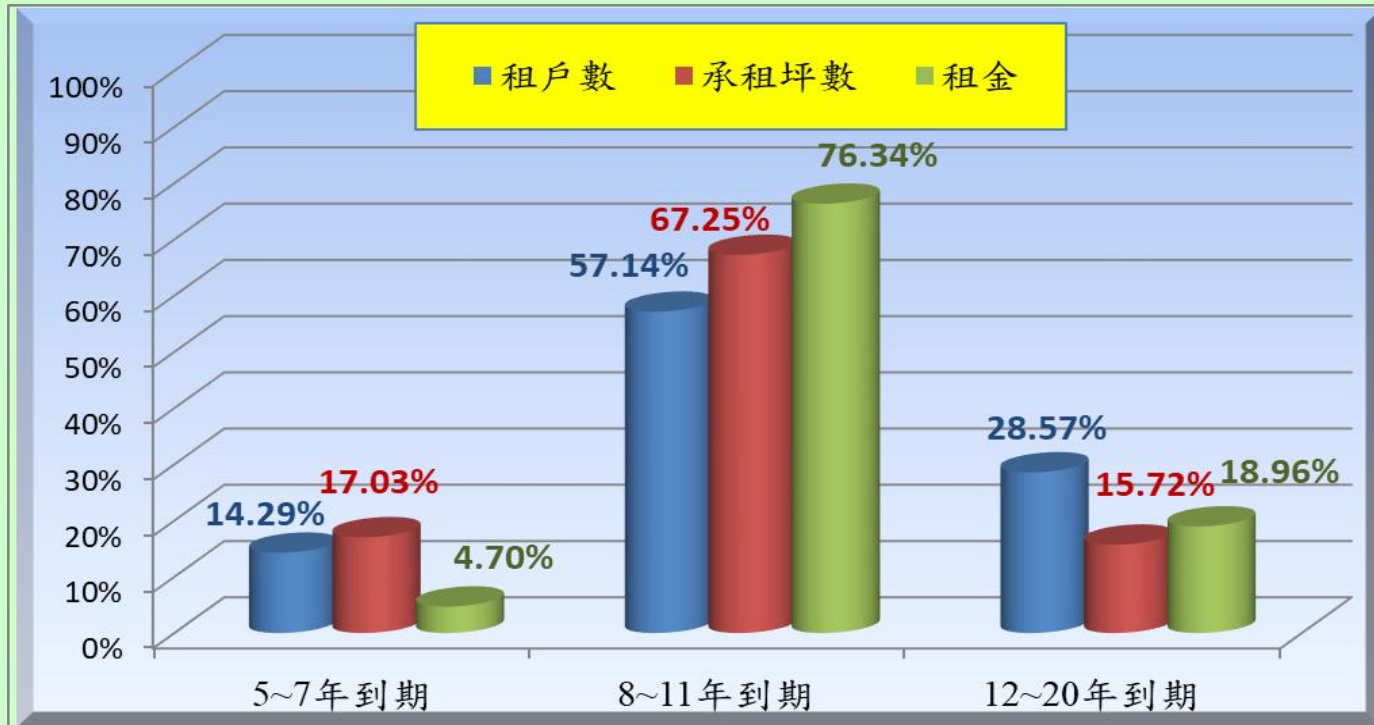
註：出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。

二、主要租戶租金狀況



- 註：(1)上圖係根據2024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。【台北中華大樓商場區域均已出租，其中1~2F部份及4F現為免租期】

三、租戶承租狀況分析



註：(1)上圖係根據2024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)。另台北中華大樓商場區域均已出租，其中1~2F部份及4F現為免租期，未有租金收入。

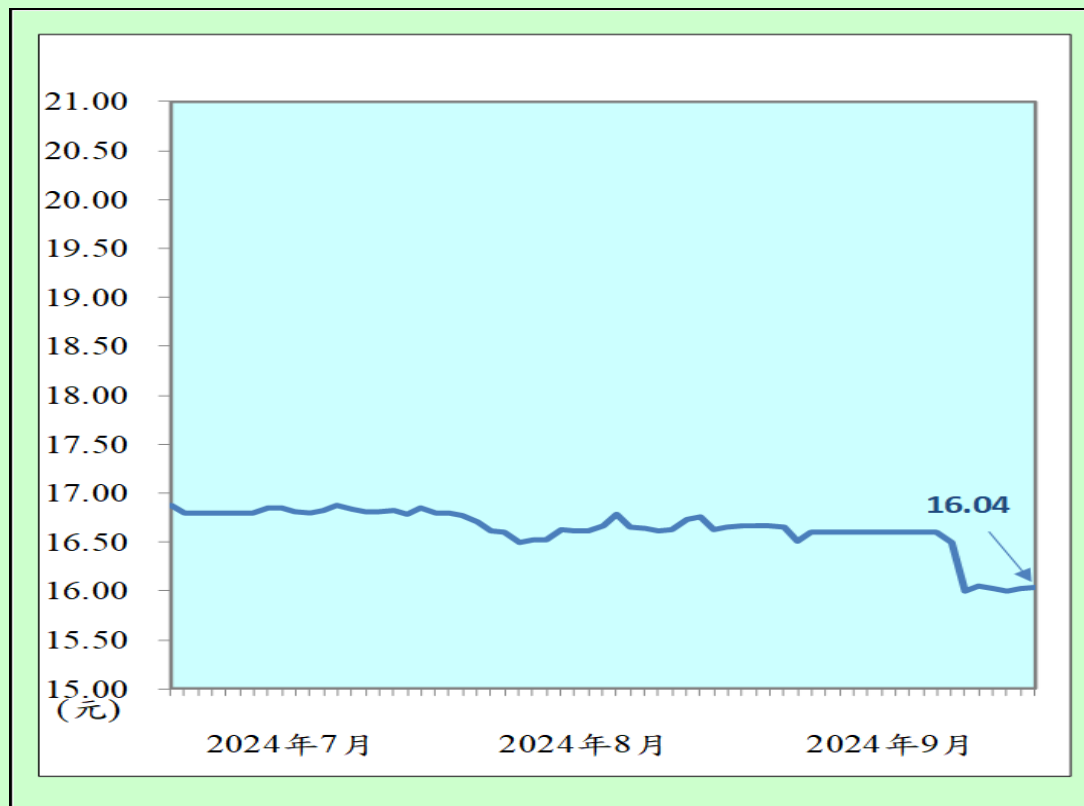
四、大樓租金狀況

大樓	類型	租金(元)	占比(%)
台北喜來登飯店	飯店	503,435,051	72.23
台北西門大樓	旅館、商場	49,819,278	7.15
台北中華大樓	旅館、商場	143,719,190	20.62
合計	—	696,973,519	—

說明：

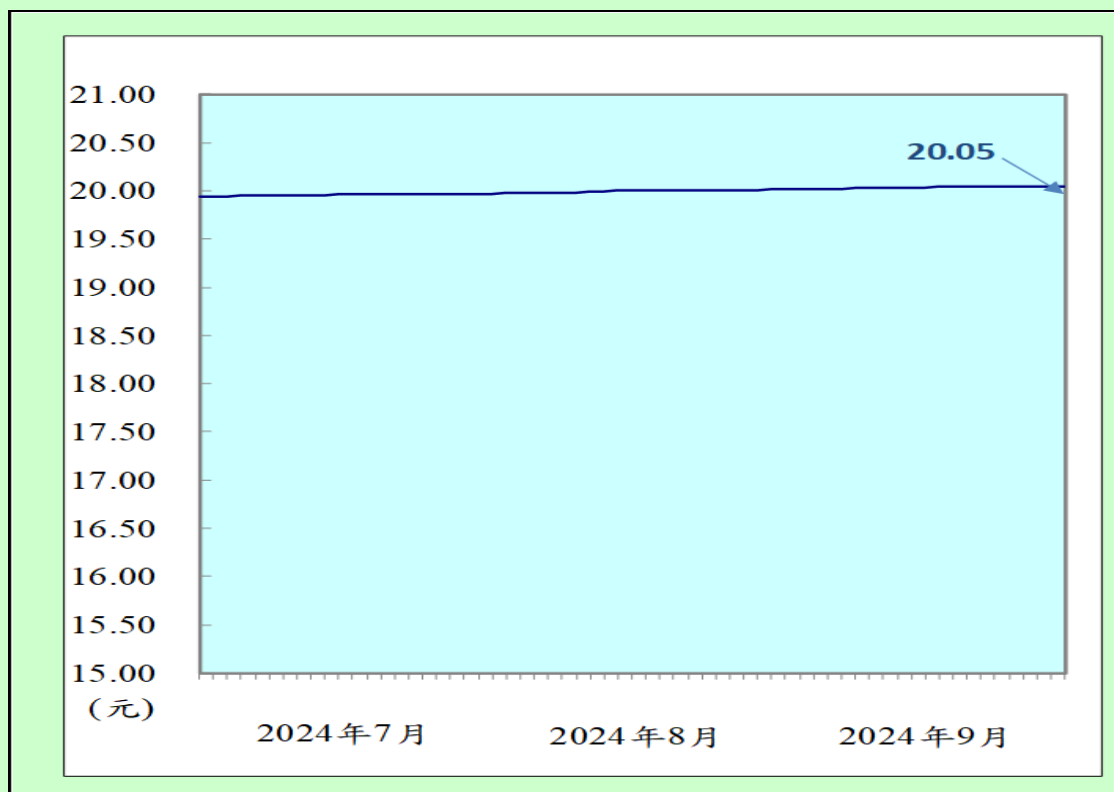
- (1)以上為2024/1/1累計至2024/9/30租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第8租賃年度為2024/6/1~2025/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓:地下停車場及旅館區域已出租收取租金;商場區域均已出租，其中1~2F部份及4F現為免租期。

五、受益證券價格



註：資料日期為2024年7月至9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2024年7月至9月公開資訊觀測站之公告資訊。

七、財務資訊摘要

2024年9月30日

金額單位：元

項 目	金 額	占比(%)
信託土地	25,696,705,347	90.88%
信託房屋	5,246,294,653	18.56%
銀行存款	176,314,750	0.62%
其 他	374,768,366	1.33%
資產合計	31,494,083,116	111.39%
負債合計	3,219,200,558	11.39%
淨資產合計	28,274,882,558	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

2024年1月1日~9月30日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比 (%)
租金收入	696,973,519	99.73
其他收入	1,881,322	0.27
收入合計	698,854,841	100.00
費用合計	231,214,826	33.08
本期收支淨額	467,640,015	66.92

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

➤ 受託機構於2024/9/20召集受益人會議，內容如下：

1. 本次會議報告事項：

- (1) 基金管理績效之報告、(2) 不動產管理機構適格性之檢討、
- (3) 台北中華大樓都市更新成果報告、(4) 台北西門大樓及台北喜來登飯店結構補強成果報告。

2. 議案表決結果：

- (1) 議案一「修訂本基金信託契約(特別決議)」贊成占出席權數99.68%、反對占出席權數0.05%、棄權占出席權數0.27%，達出席受益人受益權單位有效表決權三分之二以上同意，本議案通過。
- (2) 議案二「變更不動產投資信託計畫(普通決議)」贊成占出席權數99.68%、反對占出席權數0.05%、棄權占出席權數0.27%，達出席受益人受益權單位有效表決權二分之一以上同意，本議案通過。

九、其他事項

3. 本次會議相關說明請參閱本基金2024/8/1及2024/9/20於公開資訊觀測站公告之重大訊息。