

國泰一號不動產投資信託基金 2023年第4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2023年1月1日至2023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

國泰一號基金2023年第4季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達 98%。

二、2023年12月31日每受益權單位之淨資產價值為20.12元。

(淨值於2024/2/16經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2023年第4季，收支淨額為550,792,326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

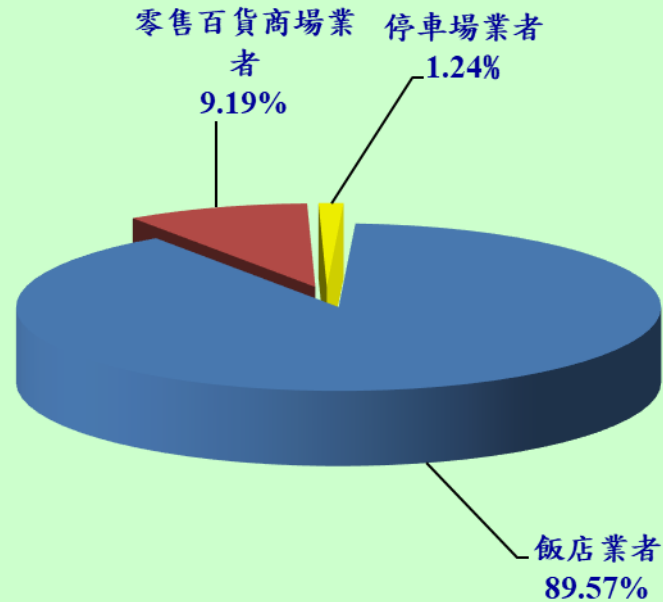


一、出租率

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	89
平均出租率		98

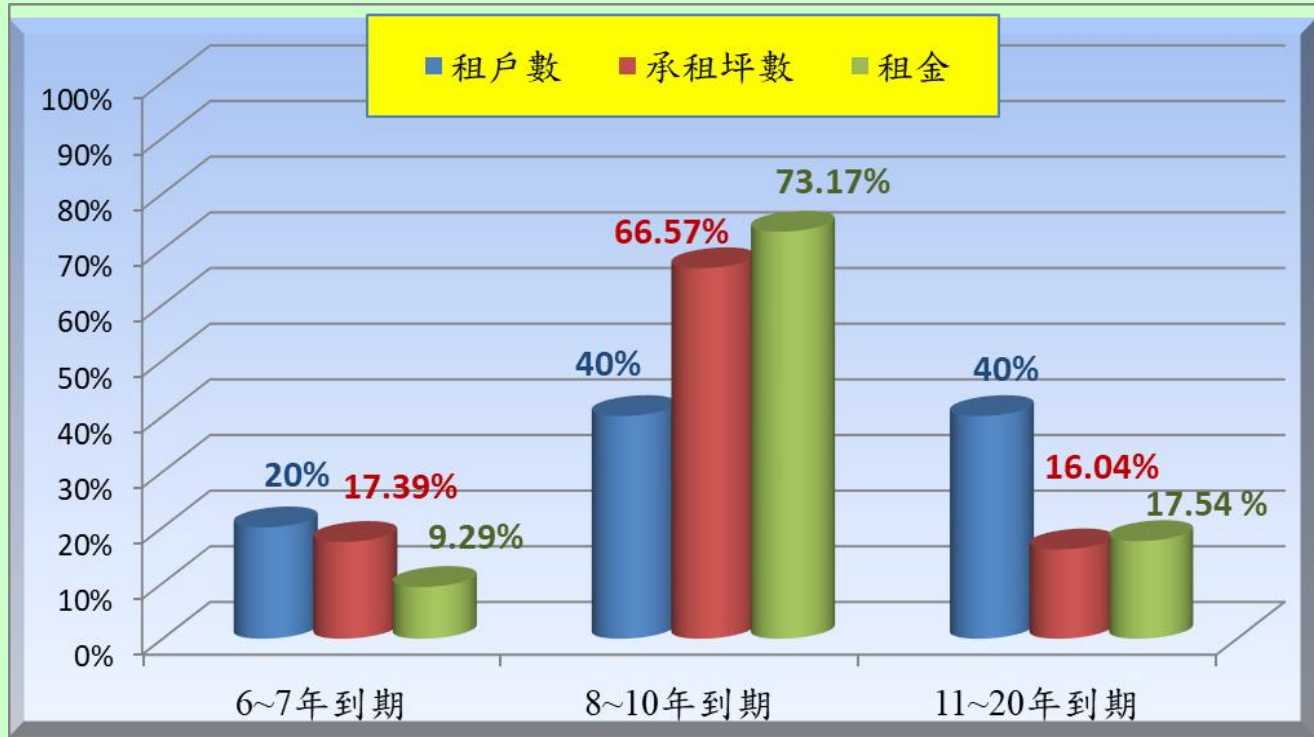
註：(1)出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。
(2)台北中華大樓都更完工，旅館及地下停車場區域已出租，商場區域中3F及1~2F部份已出租，未出租單位持續招租中。

二、主要租戶租金狀況



- 註：(1)上圖係根據2023年第4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、台北西門承租戶、台北中華大樓旅館及停車場承租戶租金百分比。台北中華大樓旅館、地下停車場區域均已出租收取租金，另商場區域中3F及1~2F部份已出租現為免租期，未出租單位持續招租中。

三、租戶承租狀況分析



註：(1)上圖係根據2023年第4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區域承租戶狀況(不含停車場)。另台北中華大樓商場區域中3F及1~2F部份現為免租期，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	659,999,935	80.66
台北西門大樓	旅館、商場	84,026,632	10.27
台北中華大樓	旅館、商場	74,176,909	9.07
合計	—	818,203,476	—

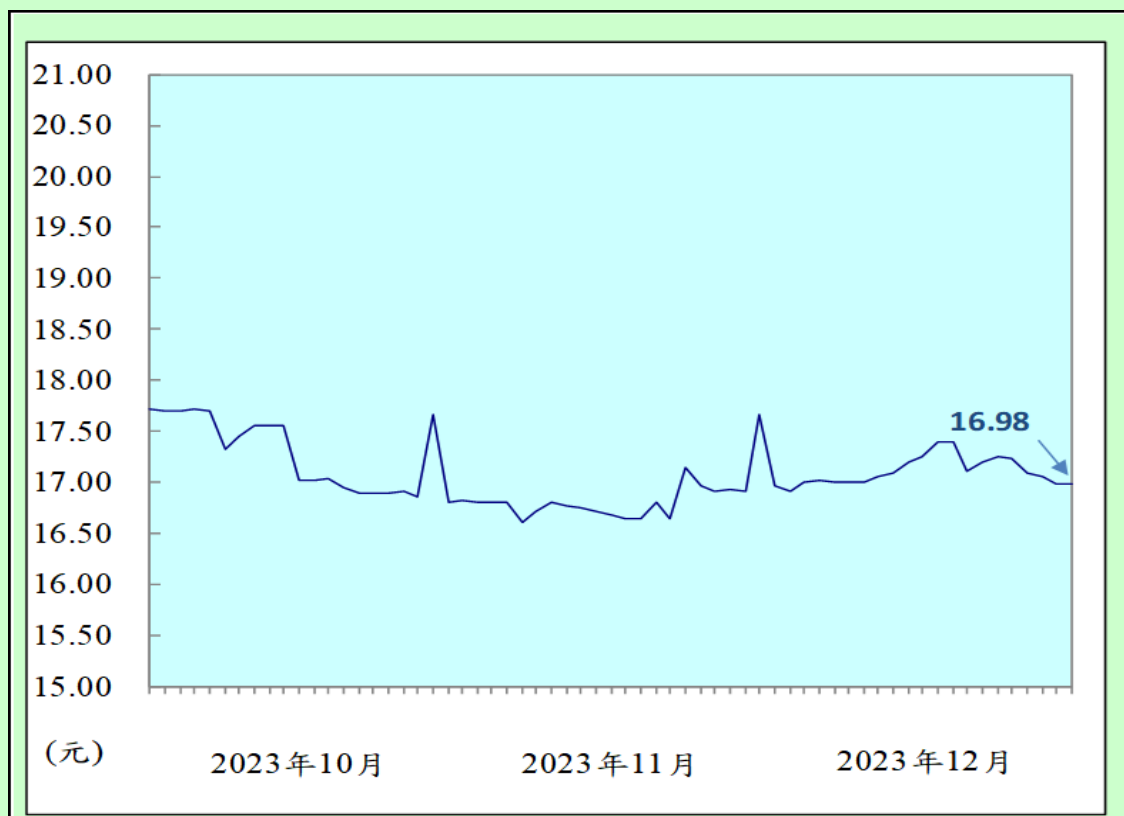
說明：(1)以上為2023/1/1累計至2023/12/31租金資料，金額皆為未稅。

(2)台北喜來登飯店租金：租約第7租賃年度為2023/6/1~2024/5/31，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。

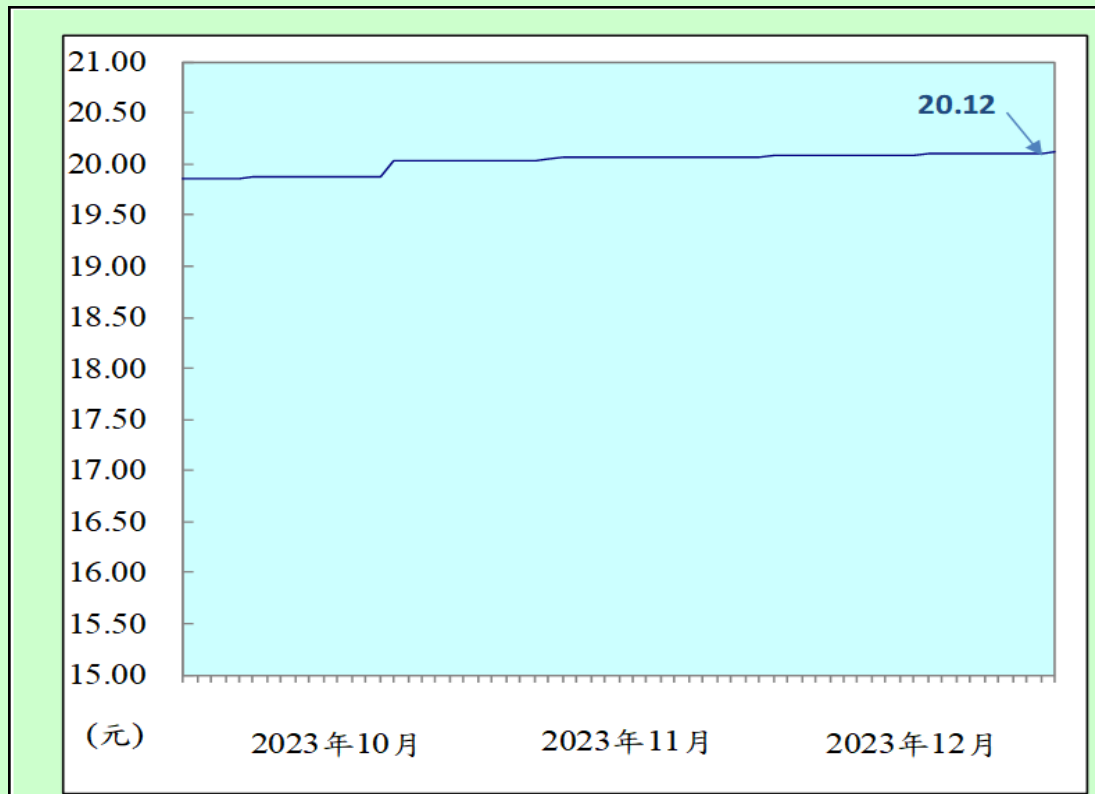
(4)台北中華大樓:地下停車場及旅館區域已出租收取租金;商場區域中3F及1~2F部份已出租現為免租期，其他未出租單位持續招租中。

五、受益證券價格



註：資料日期為2023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。

六、基金淨值



註：資料日期為2023年10月至12月公開資訊觀測站之公告資訊。

七、財務資訊摘要

2023年12月31日

金額單位：元

項 目	金 額	占比(%)
信託土地	25,309,040,190	90.31%
信託房屋	5,299,459,810	18.91%
銀行存款	158,782,985	0.57%
其 他	424,481,247	1.51%
資產合計	31,191,764,232	111.30%
負債合計	3,168,224,195	11.30%
淨資產合計	28,023,540,037	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

2023年1月1日~12月31日

金額單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	818,203,476	99.73
其他收入	2,183,640	0.27
收入合計	820,387,116	100.00
費用合計	269,594,790	32.86
本期收支淨額	550,792,326	67.14

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

- 台北中華大樓都更案截至2023/12/31辦理進度：
融資額度為27億元，累計動撥餘額為23億8,381萬4,959元。
- 台北中華大樓112年旅館設備查核，於112/10/16~112/10/18完成查核。
- 台北西門大樓商場區域(1-4樓)結構補強工程，預計113年2月底先進行放樣及地坪試打探勘。
- 國泰一號112/11/24中華信評評級提升(由twA-/twA-2;展望「穩定」提升為twA/twA-1;展望「穩定」)。