

國泰一號不動產投資信託基金 2024年第2季基金管理績效報告



臺灣土地銀行股份有限公司

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，皆為國泰建築經理公司彙整，統計時間為2024年1月1日至2024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2024年第2季，各項管理成效摘要如下：

一、平均出租率達 99%。

二、2024年6月30日每受益權單位之淨資產價值為19.95元。
(淨值於2024/8/9經誠品聯合會計師事務所查核確認)

三、累計至2024年第2季，收支淨額為319,620,104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



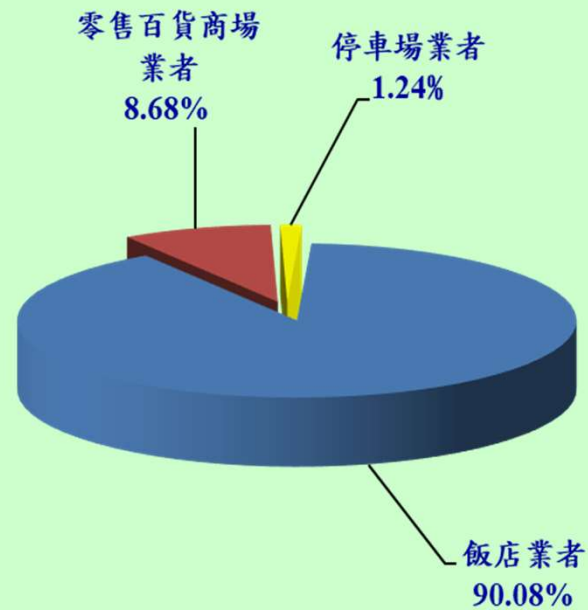
一、出租率

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	94
平均出租率		99

註：(1)出租率＝已出租面積／可出租面積；停車位未列入計算。

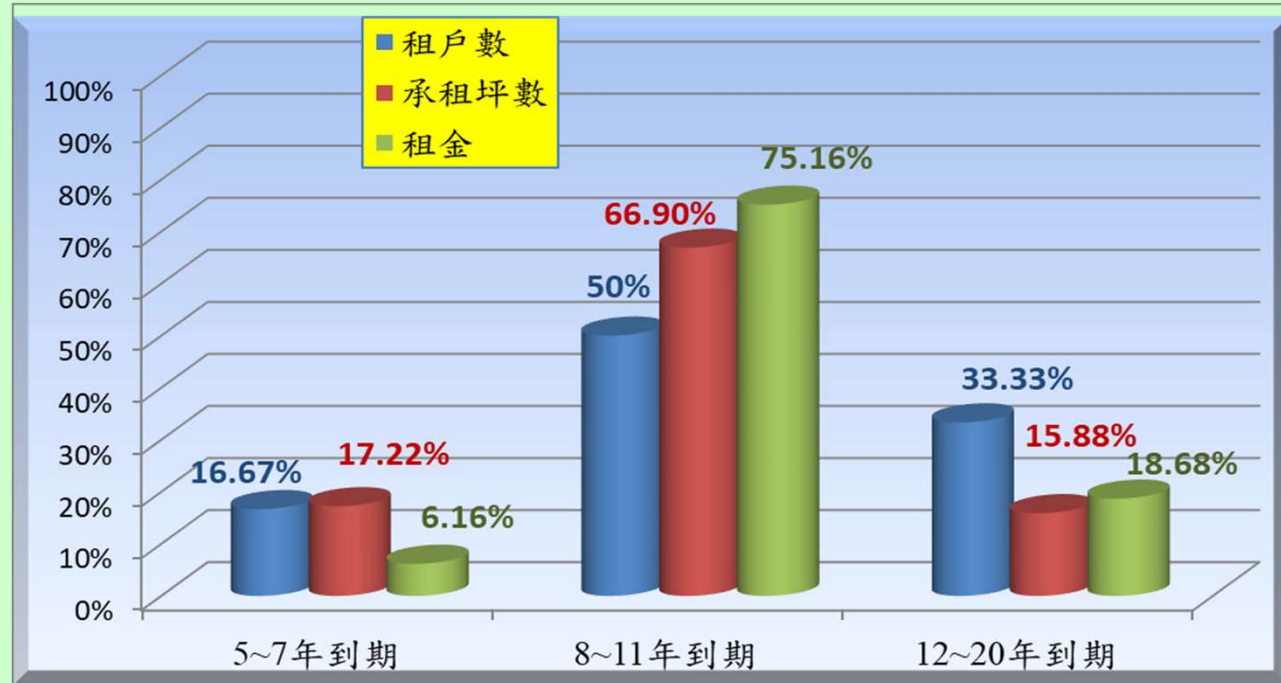
(2)台北中華大樓都更完工，旅館及地下停車場區域已出租，商場區域中1~3F已出租，剩4F未出租持續招租中。

二、主要租戶租金狀況



註：(1)上圖係根據2024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。【台北中華大樓商場區域中1~3F已出租，其中1~2F部份區域為免租期】

三、租戶承租狀況分析



- 註：(1)上圖係根據2024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)。另台北中華大樓商場區域中1~3F已出租，其中1~2F部份區域現為免租期，未有租金收入。

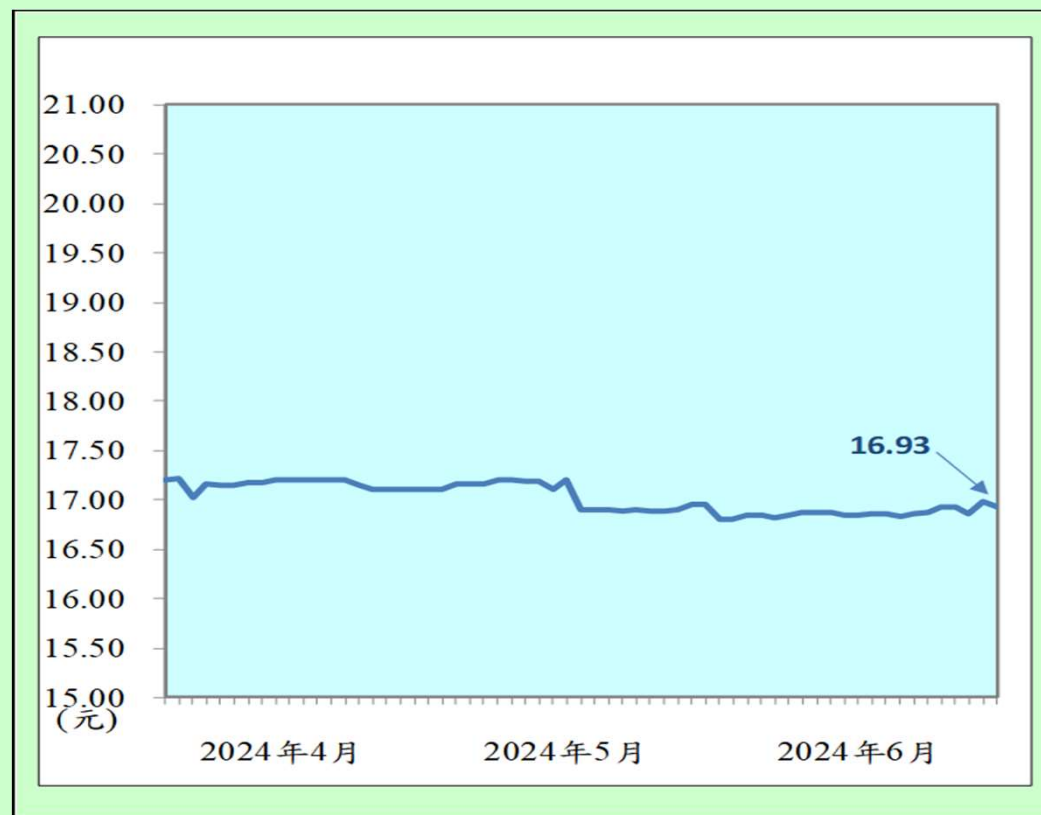
四、大樓租金狀況

大樓	類型	租金(元)	占比(%)
台北喜來登飯店	飯店	334,558,379	71.39
台北西門大樓	旅館、商場	39,209,781	8.37
台北中華大樓	旅館、商場	94,832,819	20.24
合計	—	468,600,979	—

說明：

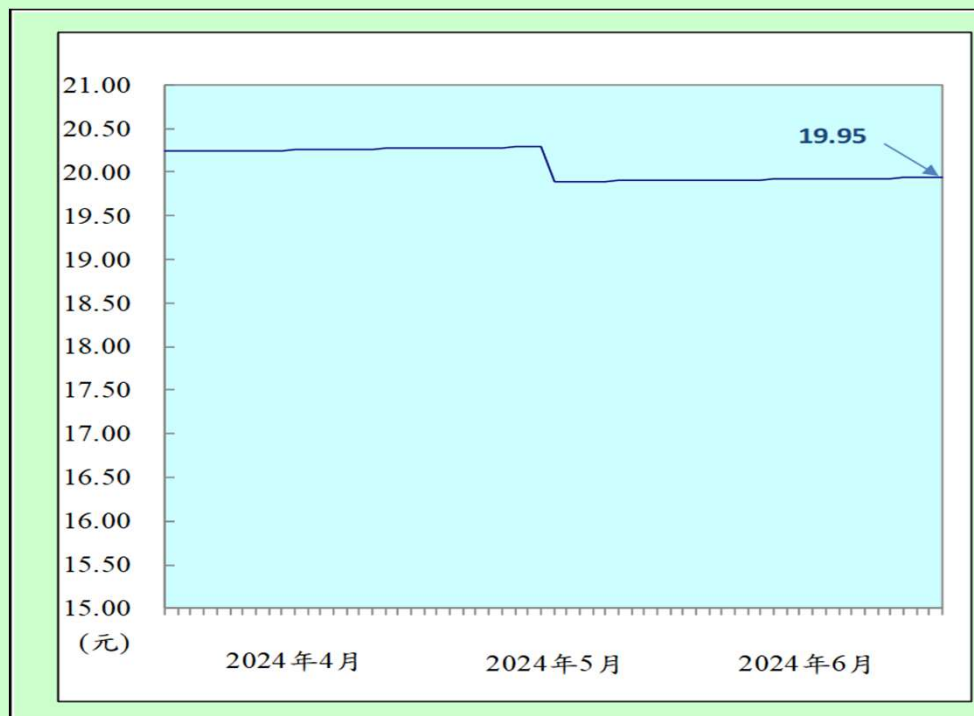
- (1)以上為2024/1/1累計至2024/6/30租金資料，金額皆為未稅。
- (2)台北喜來登飯店租金：租約第8租賃年度為2024/6/1~2025/5/31，各月份先收取抽成租金，另於租賃年度結束後結算，再依底租或按營業額計算抽成租金二者取較高者。
- (3)台北西門大樓除每月收取底租外，次年2月另依全年營業額核算加計抽成租金。
- (4)台北中華大樓:地下停車場及旅館區域已出租收取租金;商場區域中1~3F已出租，其中1~2F部份區域現為免租期，未有租金收入，另未出租單位(4F)持續招租中。

五、受益證券價格



註：資料日期為2024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2024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

2024年6月30日

金額單位：元

項 目	金 額	占 比(%)
信託土地	25,309,040,190	91.08%
信託房屋	5,299,459,810	19.07%
銀行存款	128,043,612	0.46%
其 他	368,715,488	1.33%
資產合計	31,105,259,100	111.94%
負債合計	3,317,022,641	11.94%
淨資產合計	27,788,236,459	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~6月30日

金額單位：元

項目	金額	占比(%)
租金收入	468,600,979	99.68
其他收入	1,495,808	0.32
收入合計	470,096,787	100.00
費用合計	150,476,683	32.01
本期收支淨額	319,620,104	67.99

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

➤ 台北西門大樓結構補強工程:

本大樓前依《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》辦理「建築物結構耐震能力提升工程」(下稱耐震工程)，期間為配合承租戶營運，耐震工程採分階段施工；台北西門大樓5-7樓旅館區域前於112年6月30日施工完竣。1-4樓商場區域亦於113年6月竣工，續經都發局於113年8月21日發函同意備查並解除列管，依規定免再辦理耐震能力評估申報作業。

該大樓商場及飯店區域承租戶為配合耐震工程施做，於施工期間有暫停營業並配合拆除部分裝潢，影響其租賃標的之使用收益，承租戶為此請求本基金就受影響期間及範圍提供租金減免及相應之補償，本基金經評估承租戶之暫停營業、受影響範圍及期間，與承租戶協商後同意免除113年6月1日至113年8月15日止之未稅「每月底租」。另就承租戶因耐震工程進行而須拆除或復原裝潢之費用，本基金同意提供相應補償，惟補償金額以相當一個月底租租金為上限，雙方並於113年6月24日就此簽訂租賃契約增補協議書。

九、其他事項

➤ 台北中華大樓都更工程融資款:

本案融資額度為27億元，累計動撥餘額為23億8,381萬4,959元，由於該筆借款融資合約期限已於113年6月21日屆期，經本管理機構評估本案還款來源後，建議先洽詢可提供本基金較為優惠借款條件之銀行辦理融資，以償還該筆借款。經評選後以星展(台灣)商業銀行所提供融資條件為最優，嗣依程序報奉本管理機構及受託機構董事會核准後，業於113年6月12日與該行簽定總額為27億元之授信合約。