

國泰二號不動產投資信託基金 2023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

國泰二號基金2023年第4季，各項管理成效摘要如下：

- 一、大樓出租情況良好，2023年12月31日平均出租率達97.7%。
- 二、2023年12月31日每受益權單位之淨資產價值為23.41元。
(淨值於2024/1/29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346,674,056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 | 瑞普國際不動產估價師事務所 |
| | 戴德梁行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、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



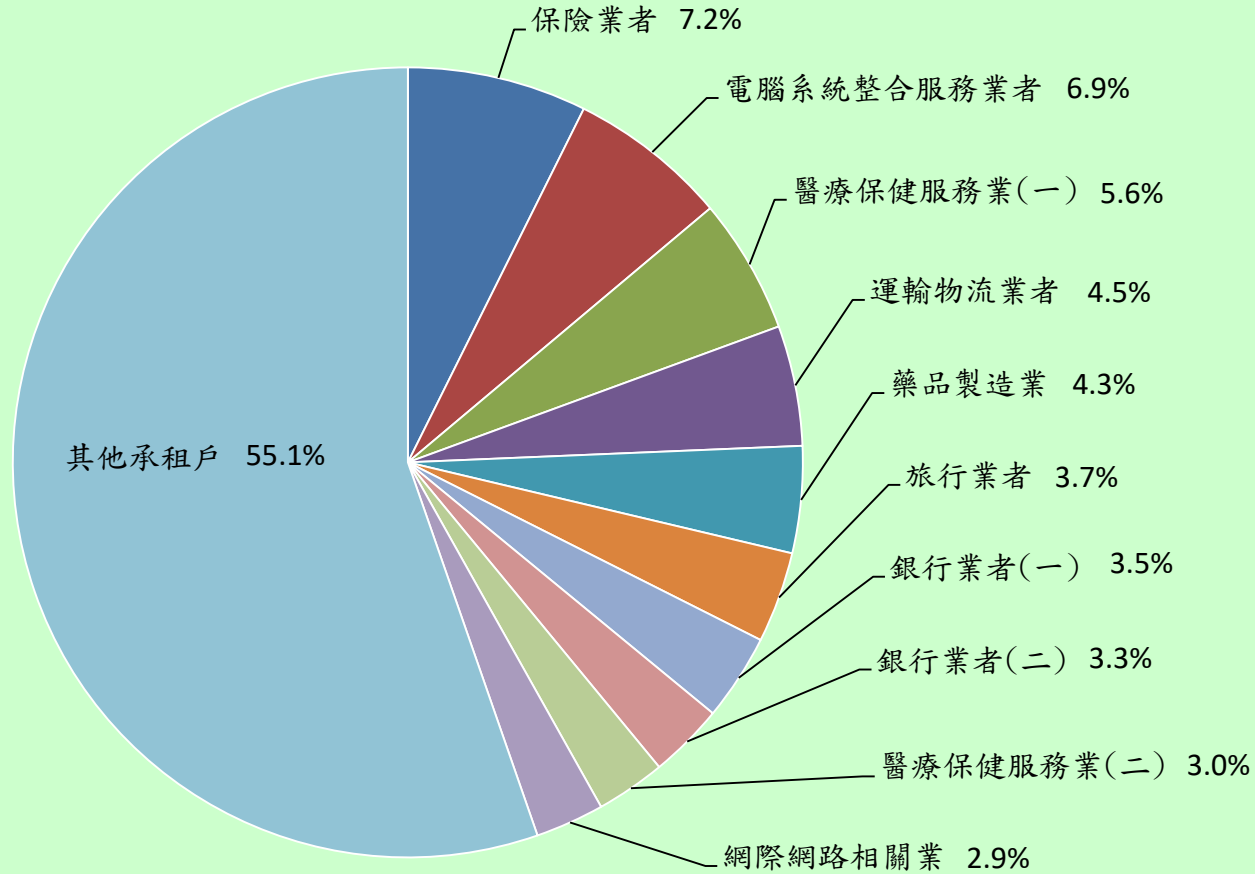
一、出租率

| 大樓 | 類型 | 出租率(%) |
|--------|------|--------|
| 民生商業大樓 | 辦公大樓 | 96.9 |
| 世界大樓 | 辦公大樓 | 100.0 |
| 安和商業大樓 | 辦公大樓 | 95.8 |
| 平均出租率 | | 97.7 |

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。

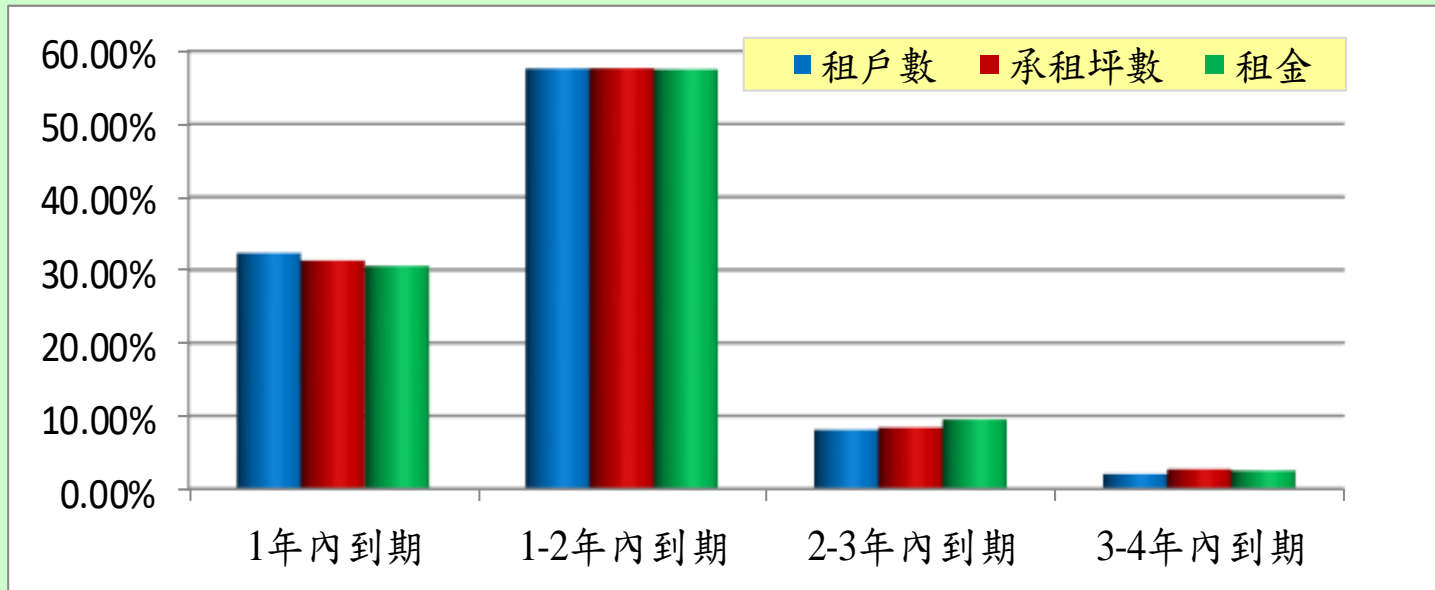
(2)根據信義全球資產季報，2023年Q4台北市
A級辦公室出租率為97.74%，B級辦公室出租率為97.17%。

二、前十大承租業者租金占比



註：(1)以上係根據2023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2023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。

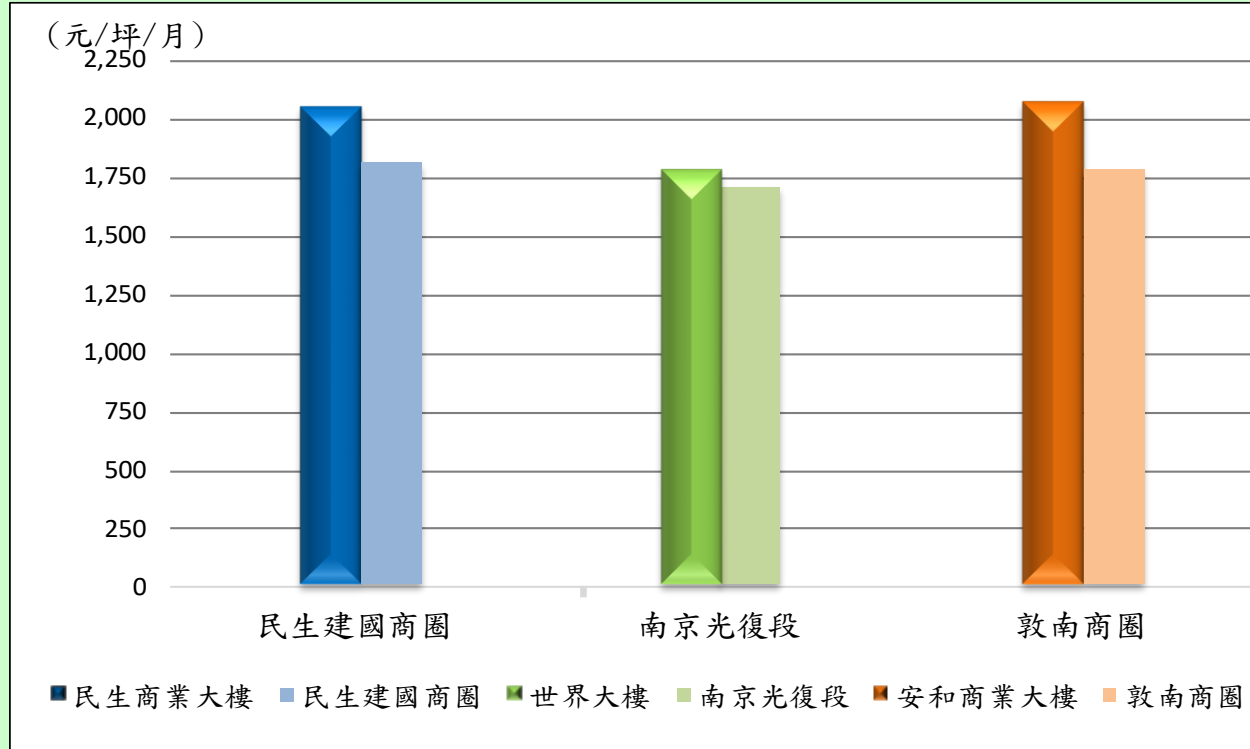
四、平均租金

| 大樓 | 類型 | 平均租金 |
|--------|------|-------------|
| 民生商業大樓 | 辦公大樓 | 2,223 元/坪/月 |
| 世界大樓 | 辦公大樓 | 1,836 元/坪/月 |
| 安和商業大樓 | 辦公大樓 | 2,077 元/坪/月 |

註：(1)以上係根據2023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。

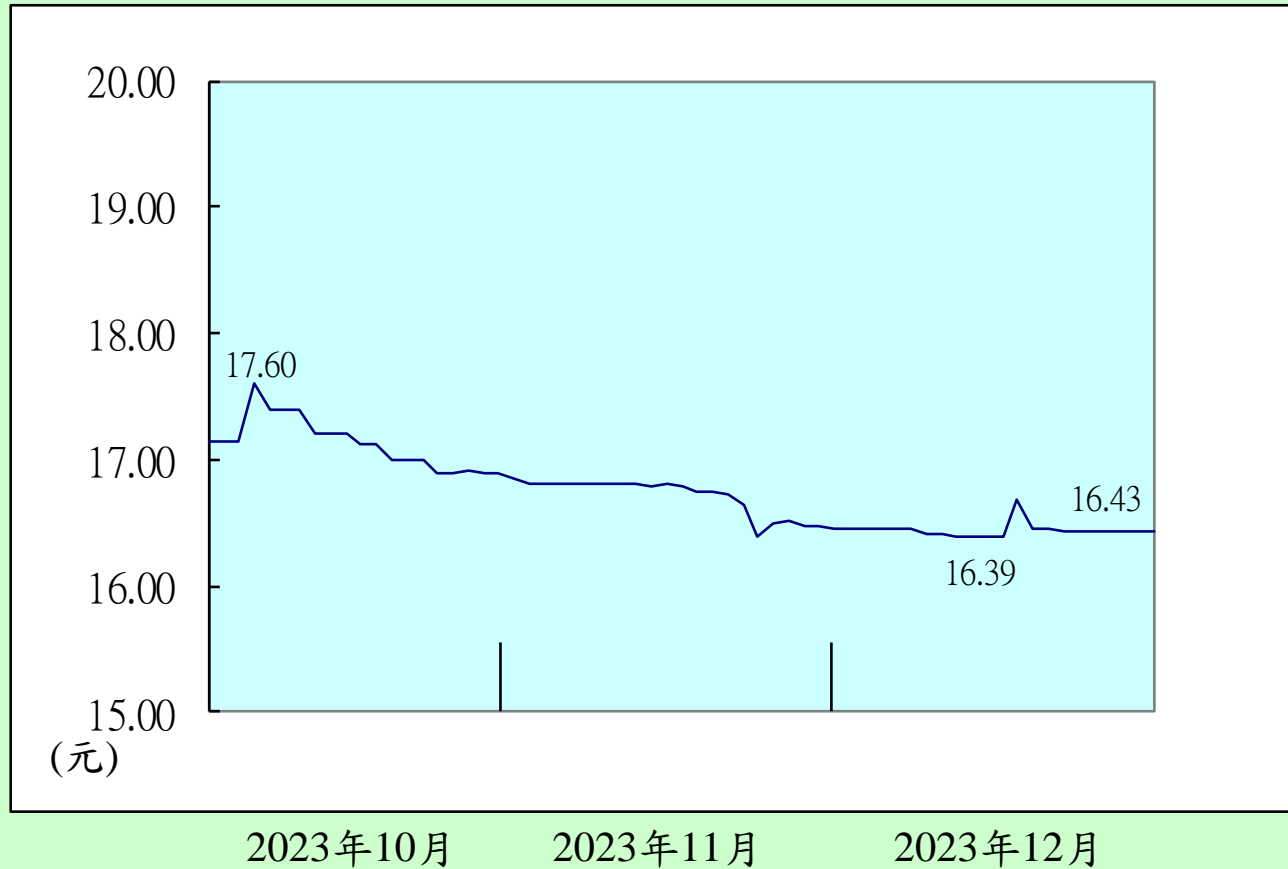
五、租金水準分析

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。



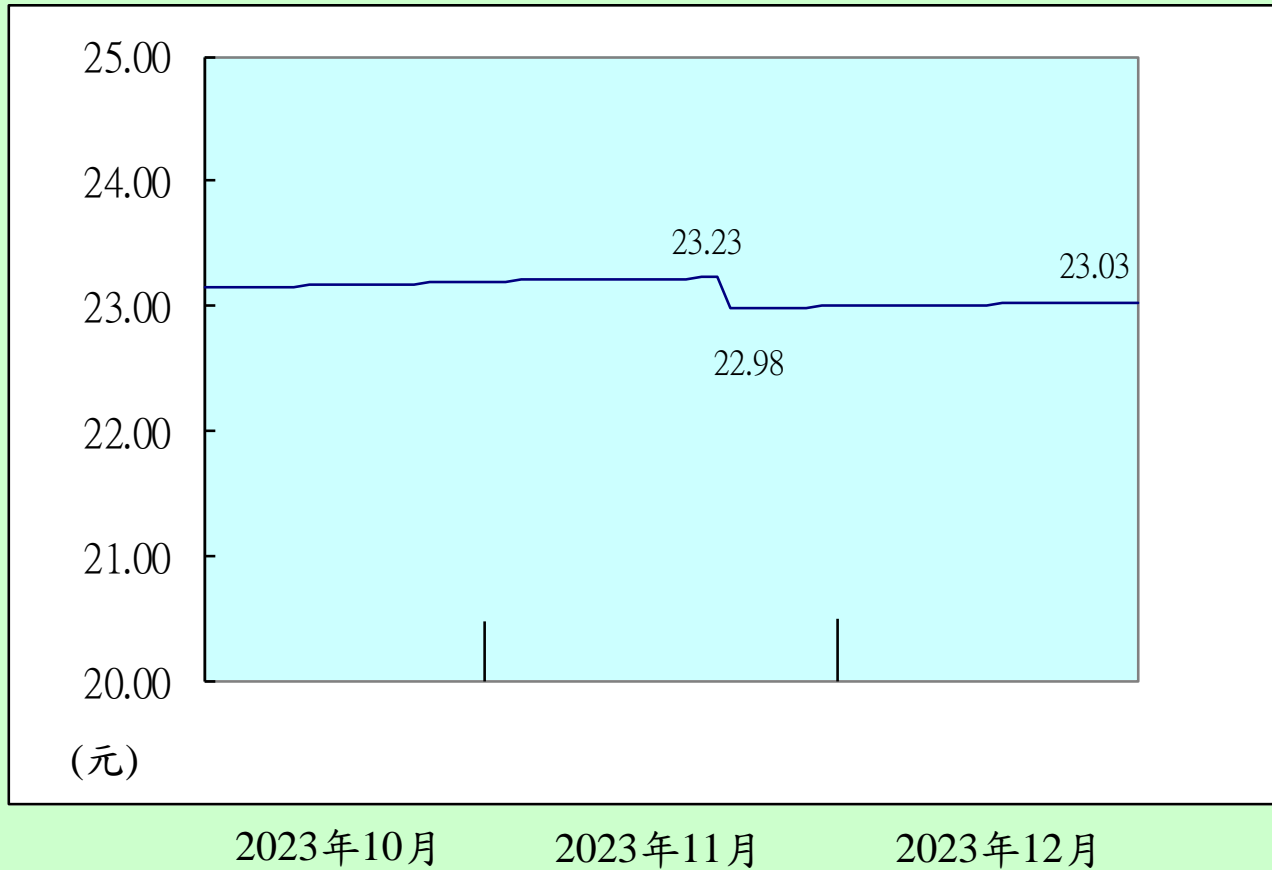
- 註：(1)比較基準以同區域商圈之B級辦公大樓為準。
(2)租金分析係以標準層平均租金計算。
(3)資料來源：管理機構112年第4季市調分析報告。

六、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。

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) 11/22除息，每1仟個受益權單位分配246.576482元。

八、財務資訊摘要

2023年12月31日

單位：元

| 項目 | 金額 | 占比(%) |
|-------|----------------|--------|
| 信託土地 | 15,564,309,645 | 92.34 |
| 信託房屋 | 1,540,790,355 | 9.14 |
| 銀行存款 | 496,966,567 | 2.95 |
| 其他 | 7,356,815 | 0.04 |
| 資產合計 | 17,609,423,382 | 104.47 |
| 負債合計 | 753,240,759 | 4.47 |
| 淨資產合計 | 16,856,182,623 | 100.00 |

註：本財務數據已於2024/1/29經誠品聯合會計師事務所查核。

九、損益情形

2023年1月1日~12月31日

單位：元

| 項目 | 金額 | 占比(%) |
|--------|---------------|---------|
| 租金收入 | 450,066,140 | 90.82 |
| 其他收入 | 45,483,600 | 9.18 |
| 收入合計 | 495,549,740 | 100.00 |
| 費用合計 | (148,875,684) | (30.04) |
| 本期收支淨額 | 346,674,056 | 69.96 |

註：本財務數據已於2024/1/29經誠品聯合會計師事務所查核。