

國泰二號不動產投資信託基金 2024年第1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2024年1月1日至2024年3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2024年第1季，各項管理成效摘要如下：

- 一、大樓出租情況良好，2024年3月31日平均出租率達96.1%。
- 二、2024年3月31日每受益權單位之淨資產價值為23.52元。
(淨值於2024/5/3經誠品聯合會計師事務所查核確認)
- 三、累計至2024年第1季，收支淨額為76,860,812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



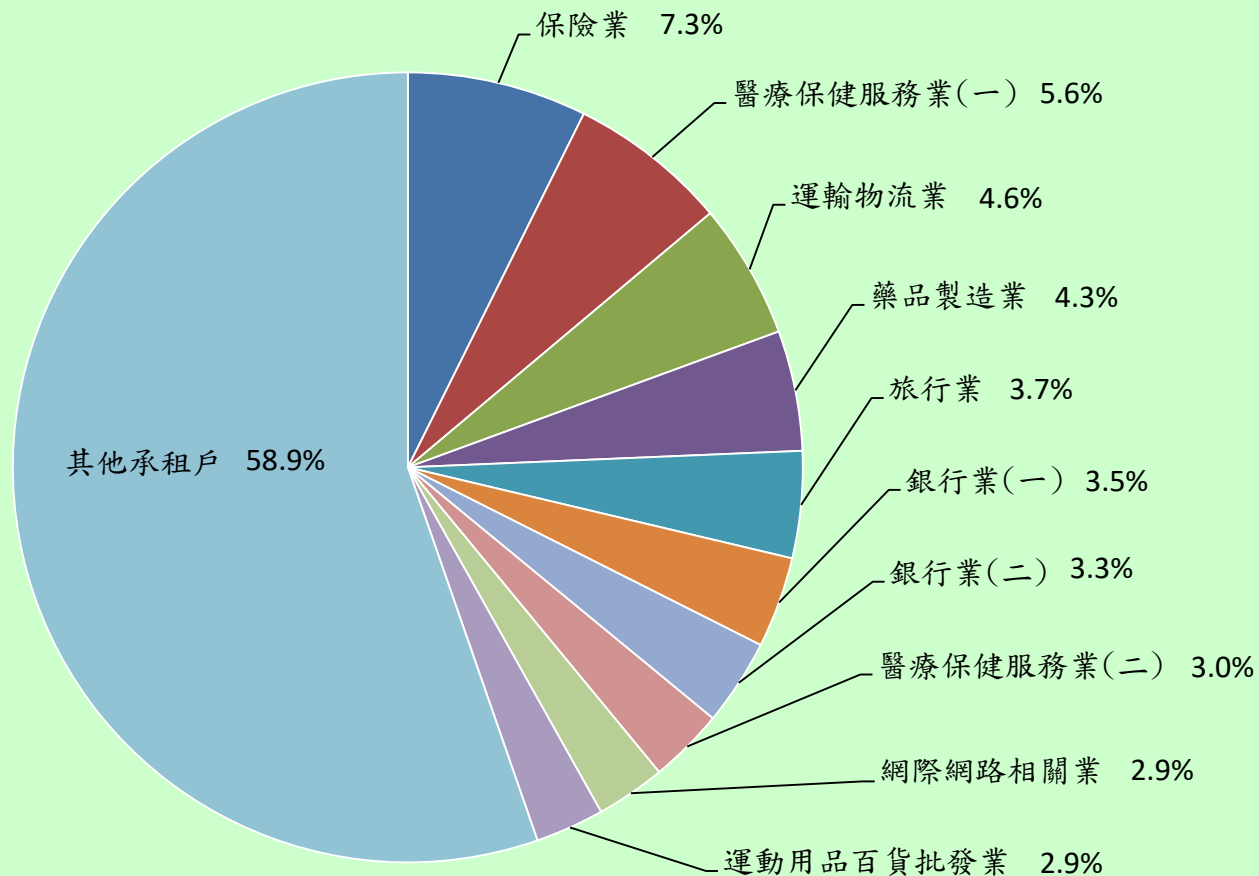
一、出租率

| 大樓 | 類型 | 出租率(%) |
|--------|------|--------|
| 民生商業大樓 | 辦公大樓 | 100.0 |
| 世界大樓 | 辦公大樓 | 100.0 |
| 安和商業大樓 | 辦公大樓 | 80.5 |
| 平均出租率 | | 96.1 |

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。

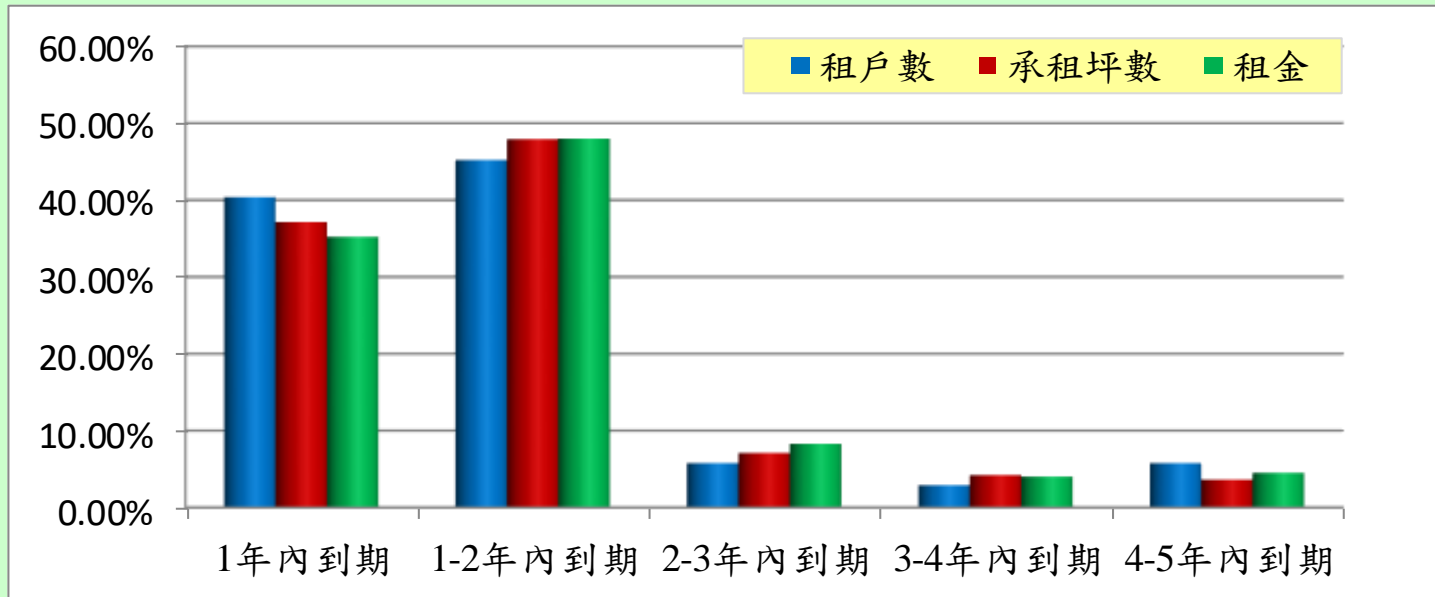
(2)根據信義全球資產季報，2023年Q4台北市
A級辦公室出租率為97.74%，B級辦公室出租率為97.17%。

二、前十大承租業者租金占比



註：(1)以上係根據2024年3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2024年3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

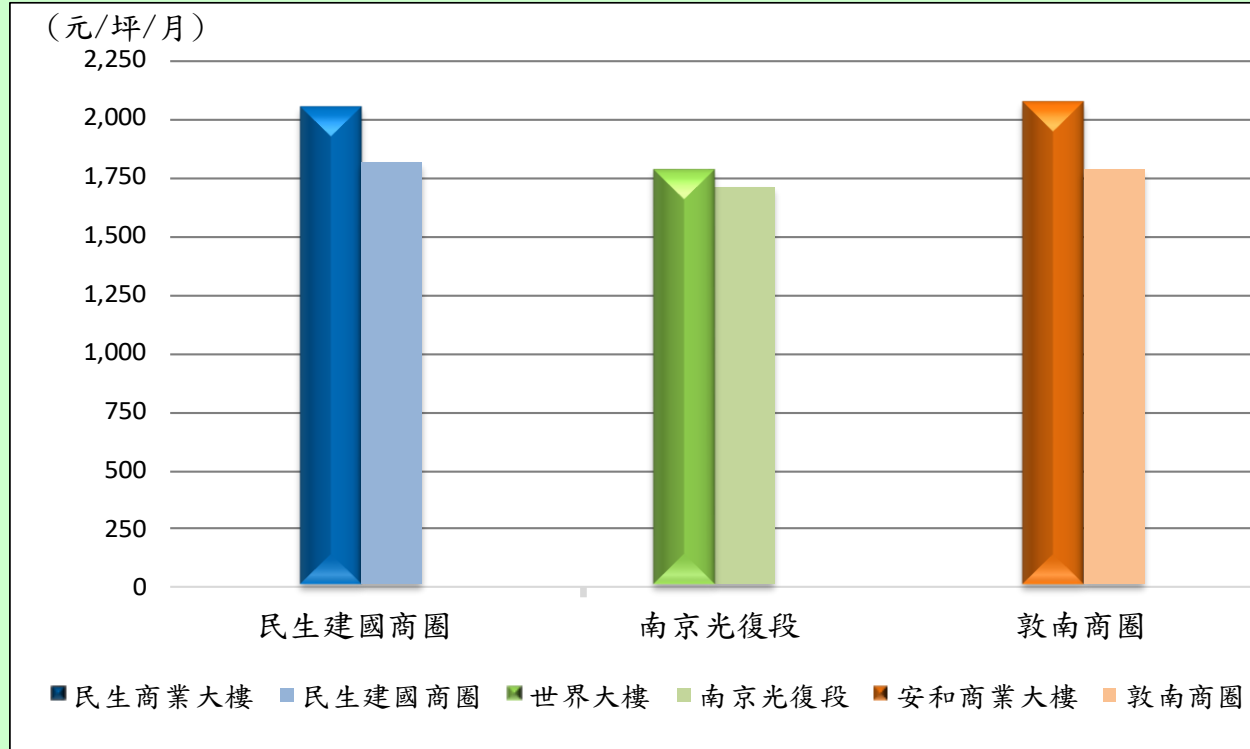
| 大樓 | 類型 | 平均租金 |
|--------|------|-------------|
| 民生商業大樓 | 辦公大樓 | 2,222 元/坪/月 |
| 世界大樓 | 辦公大樓 | 1,840 元/坪/月 |
| 安和商業大樓 | 辦公大樓 | 2,162 元/坪/月 |

註：(1)以上係根據2024年3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。

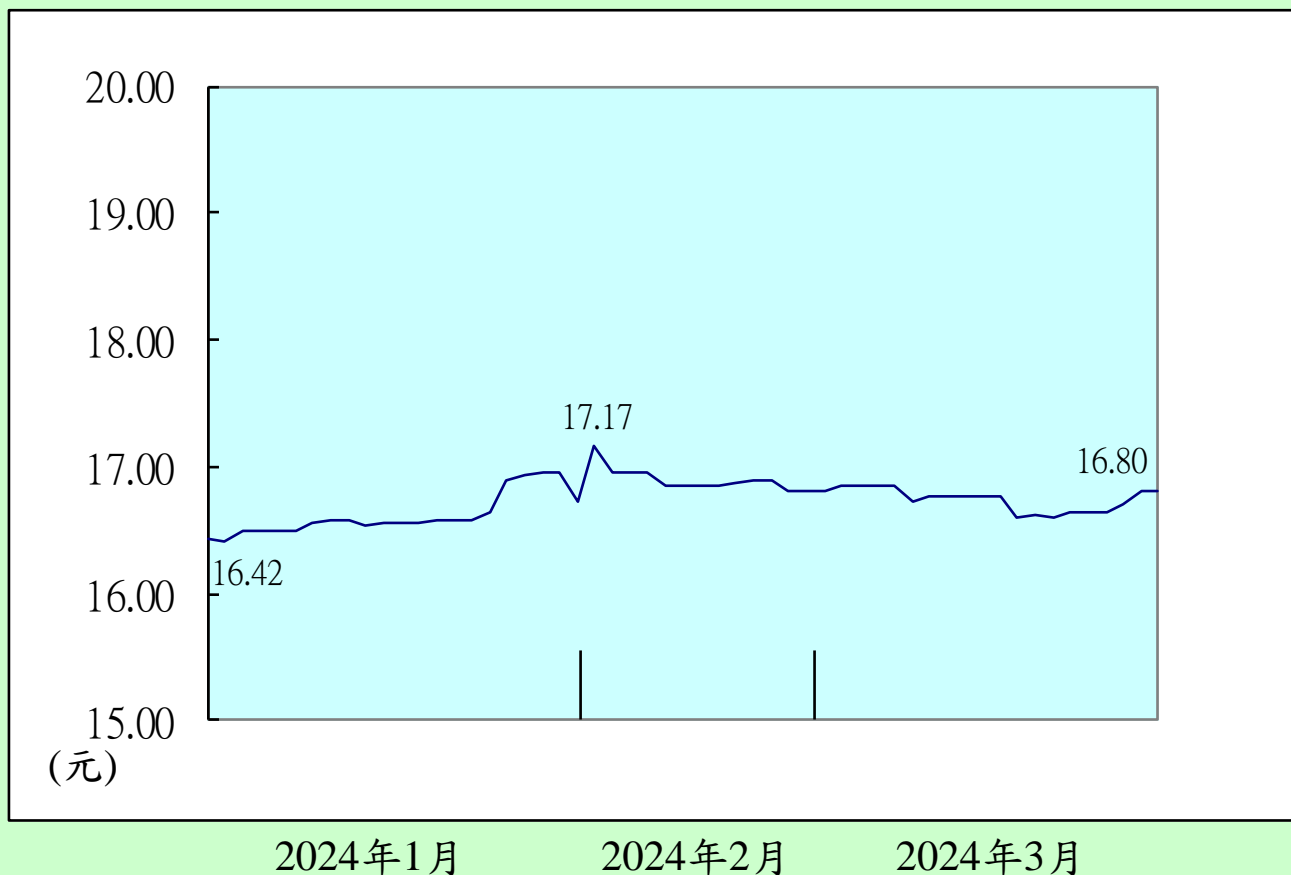
五、租金水準分析

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。



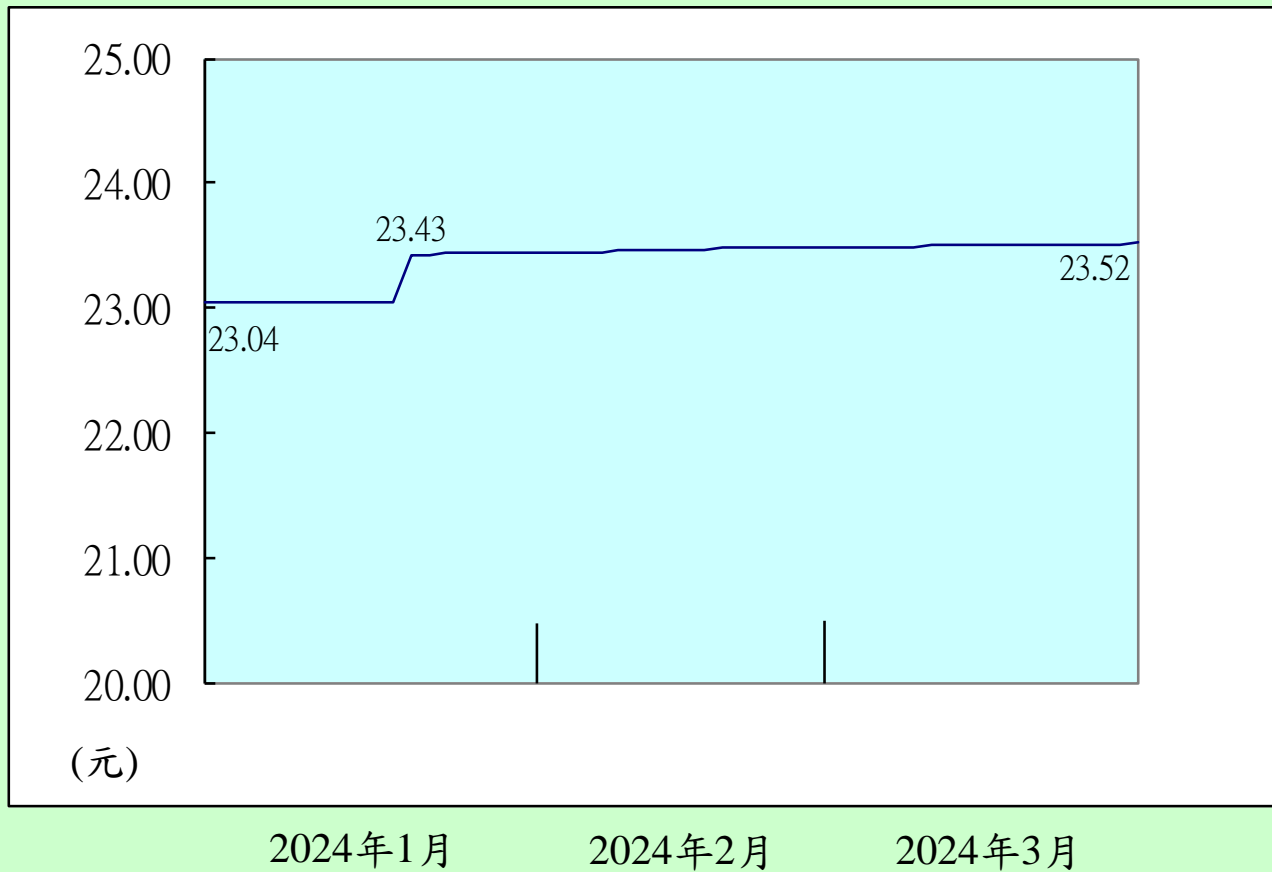
- 註：(1)比較基準以同區域商圈之B級辦公大樓為準。
(2)租金分析係以標準層平均租金計算。
(3)資料來源：管理機構112年第4季市調分析報告。

六、受益證券價格



註：資料日期為2024年1月至3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) 1/18將2023/12/31重新估價之重估增值調整入帳，基金淨值增至23.43元。

八、財務資訊摘要

2024年3月31日

單位：元

| 項目 | 金額 | 占比(%) |
|-------|----------------|--------|
| 信託土地 | 15,564,309,645 | 91.93 |
| 信託房屋 | 1,540,790,355 | 9.10 |
| 銀行存款 | 565,321,535 | 3.34 |
| 其他 | 6,767,190 | 0.04 |
| 資產合計 | 17,677,188,725 | 104.41 |
| 負債合計 | 746,028,207 | 4.41 |
| 淨資產合計 | 16,931,160,518 | 100.00 |

註：本財務數據已於2024/5/3經誠品聯合會計師事務所查核。

九、損益情形

2024年1月1日~3月31日

單位：元

| 項目 | 金額 | 占比(%) |
|--------|--------------|---------|
| 租金收入 | 108,199,756 | 91.49 |
| 其他收入 | 10,070,866 | 8.51 |
| 收入合計 | 118,270,622 | 100.00 |
| 費用合計 | (41,409,810) | (35.01) |
| 本期收支淨額 | 76,860,812 | 64.99 |

註：本財務數據已於2024/5/3經誠品聯合會計師事務所查核。