



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2025年第4季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 4Q 2025 Report





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，皆為晶華公寓大廈管理維護股份有限公司彙整，其統計時間為2025年1月1日至2025年12月31日。貨幣單位元係指新台幣元。
3. 本績效報告嚴格遵守「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」之規定。
4. 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，投資人應依其運用情況自行判斷進行投資。



內容大綱

- 基金摘要
- 主要團隊
- 基金不動產出租現況分析
- 海外REITs投資概況
- 受益證券價格和淨值表現
- 財務資訊



基金摘要



基金摘要

■ 樂富一號不動產投資信託基金 2025年第四季，各項管理成效摘要如下：

一、空置率控制情況良好，承租率達100%⁽¹⁾。

二、各項收入支出正常，2025年12月31日每受益權單位之淨資產價值為新台幣10.72元。

三、本基金於2018年11月30日成立，並於同年12月5日正式掛牌上市。2021年12月2日完成第一次追加募集，募集金額為新台幣60億元，該受益證券於2021年12月6日掛牌上市。2025年11月13日完成第二次追加募集，募集金額為新台幣65億元，該受益證券於2025年11月17日掛牌上市。本基金以上市所募得之款項購入初始投資標的台茂購物中心部分樓層、大都市國際中心部分樓層及約新台幣25億元的海外上市REITs，後以借入款項購入NASA科技總署部分樓層、鹿港永樂酒店、觀音物流中心及大都市國際中心九樓，並以第一次追加募集之款項購入順達廠辦大樓及增購約新台幣15億元的海外上市REITs；另於2023年10月底以借入款項和出售部分本基金所持有的海外上市REITs增購台南新光三越百貨大樓；又於2025年11月下旬以第二次追加募集之款項及借入款項購入台茂購物中心剩餘樓層。

■ 本不動產管理機構將持續善盡善良管理人之責，努力提高投資人之投資效益，並且有效降低投資人之投資風險。

1. 依據2025年12月31日之租約資料計算，停車位面積未列入計算。



主要團隊



主要團隊

參與機構	機構名稱
受託機構	京城商業銀行股份有限公司
不動產管理機構	晶華公寓大廈管理維護股份有限公司
專業估價機構	戴德梁行不動產估價師事務所、 瑞普國際不動產估價師事務所
法律顧問	協合國際法律事務所
簽證會計師	勤業眾信聯合會計師事務所
信用評等機構	中華信用評等股份有限公司



基金不動產出租現況分析



基金不動產使用現況⁽¹⁾

投資標的	類型	出租率 ⁽²⁾	合約租期 (年)	租約到期日	租金收入 ⁽³⁾ (元)
台茂購物中心	商場	100%	20	2038/12/18	386,391,731
大都市國際中心	辦公室	100%	3~5	2026/8/31~ 2028/12/31	36,727,180
NASA科技總署	辦公室	100%	3~10	2027/3/31~ 2030/5/31	60,797,108
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	2039/8/5	17,790,000
觀音物流中心	物流中心	100%	10	2029/8/18	106,166,796
順達廠辦大樓	辦公室	100%	3~10	2026/12/14~ 2034/3/31	140,346,997
台南新光三越 百貨大樓	商場	100%	15	2026/12/31	211,750,000

1. 依據2025年12月31日之租約資料計算。

2. 出租率=已出租面積/可出租面積，停車位面積未列入計算。

3. 2025年1月1日至2025年12月31日之實際租金收入，包含停車位收入及行動電話基地台收入。



主要承租戶

台茂商場(1)



辦公室



物流中心



旅館



百貨商場

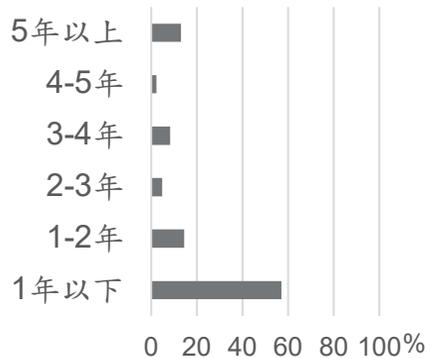


1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司(下稱「台茂管顧」),再由台茂管顧出租給各商家。
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。

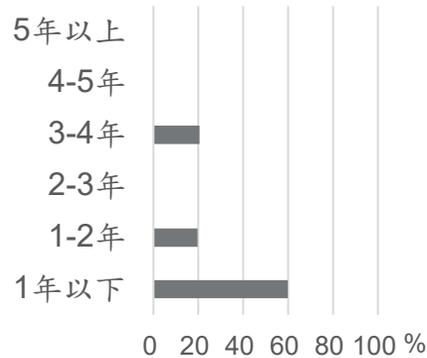


租約到期分析—依租金貢獻度⁽¹⁾

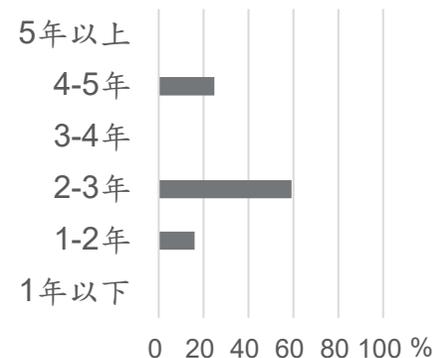
台茂購物中心⁽²⁾



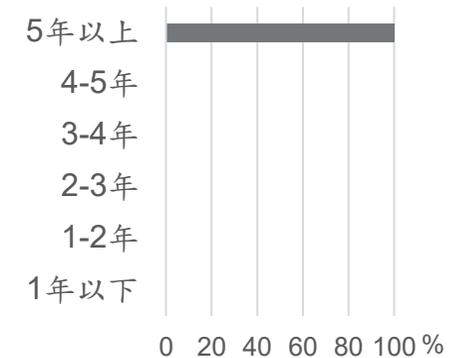
大都市國際中心



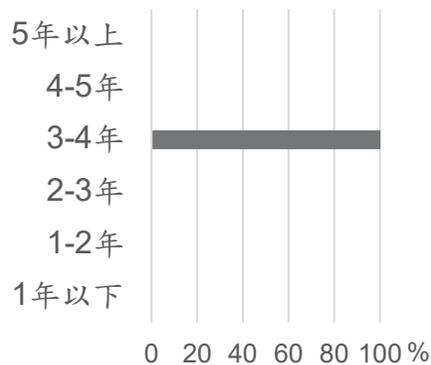
NASA科技總署



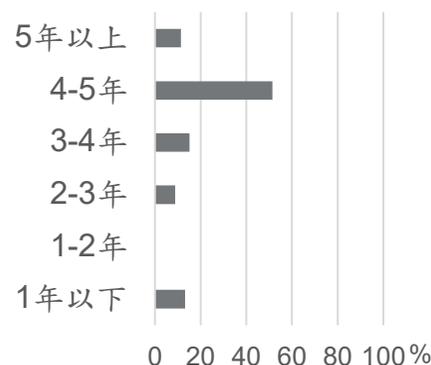
鹿港永樂酒店



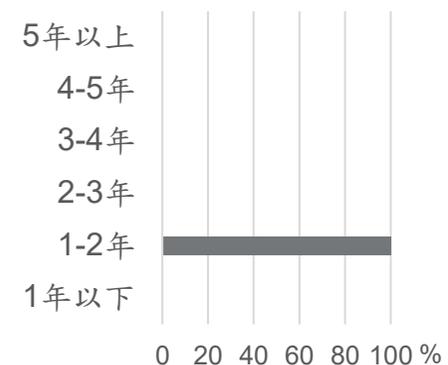
觀音物流中心



順達廠辦大樓



台南新光三越百貨大樓

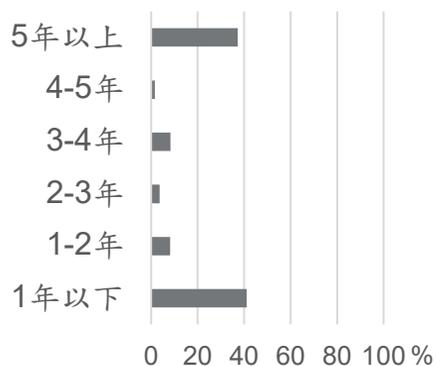


1. 依據2025年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入及行動電話基地台租金收入未列入計算。
2. 台茂購物中心是以主承租人台茂管顧向各商家收取的租金收入計算而得。

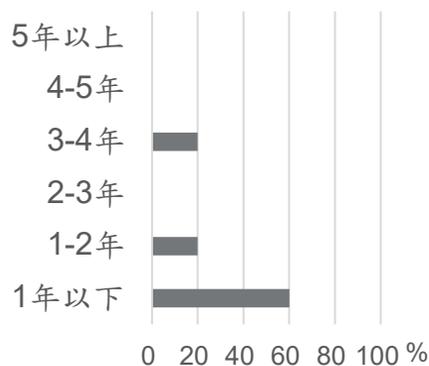


租約到期分析—依租賃面積⁽¹⁾

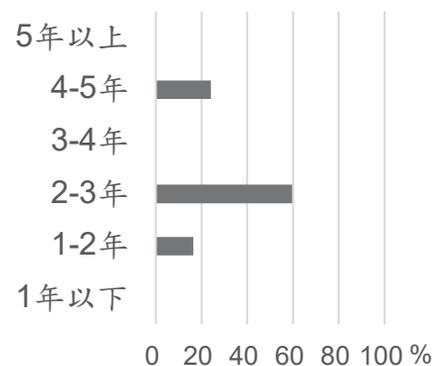
台茂購物中心⁽²⁾



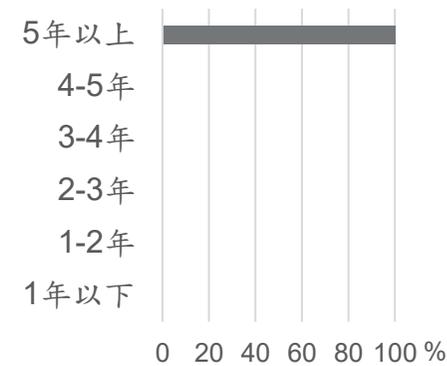
大都市國際中心



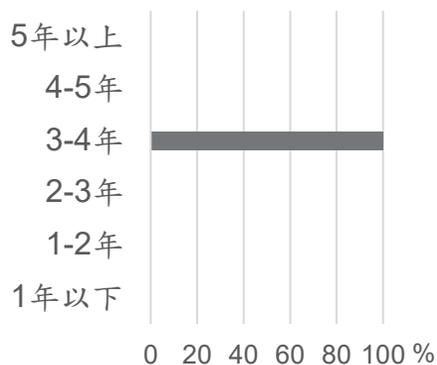
NASA科技總署



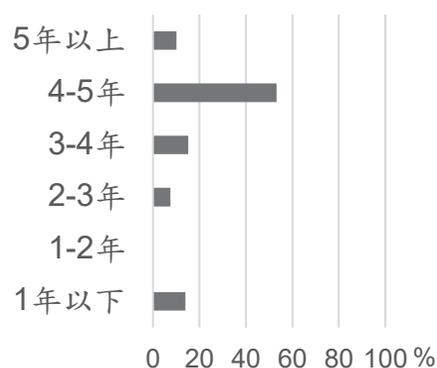
鹿港永樂酒店



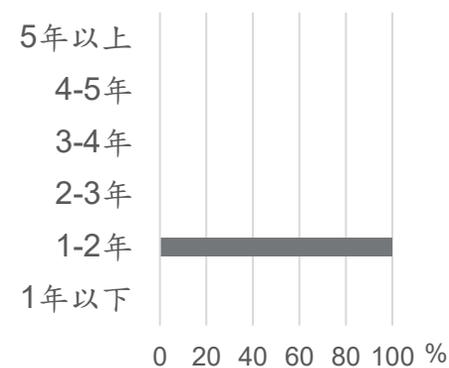
觀音物流中心



順達廠辦大樓



台南新光三越百貨大樓

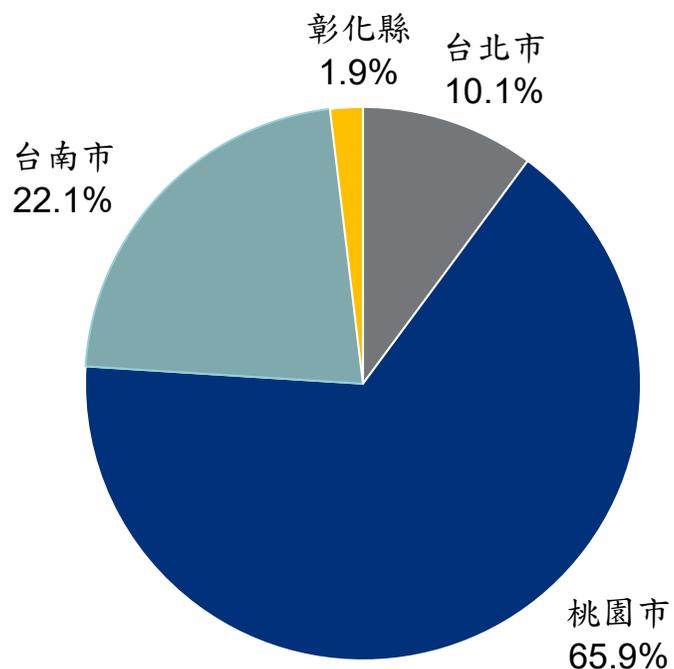


1. 依據2025年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入及行動電話基地台收入未列入計算。
2. 台茂購物中心是以各商家於2025年12月31日之租賃面積計算而得。

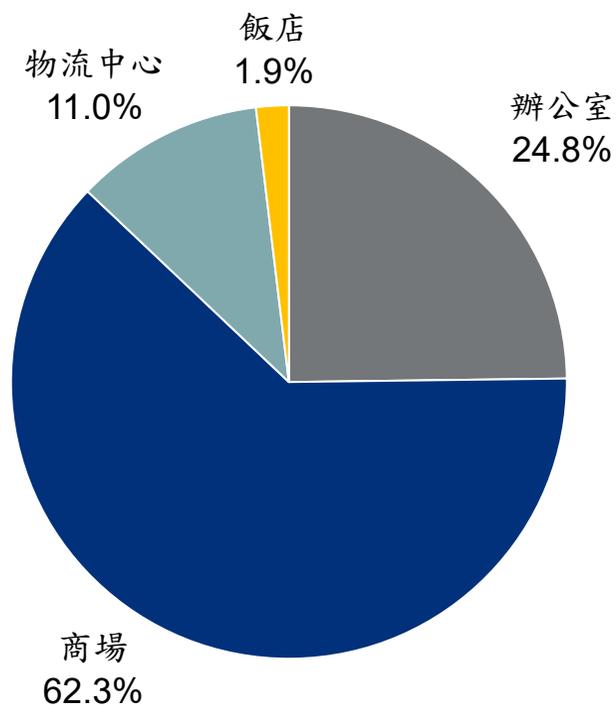


基金不動產租金收入分析

依投資地區



依資產型態

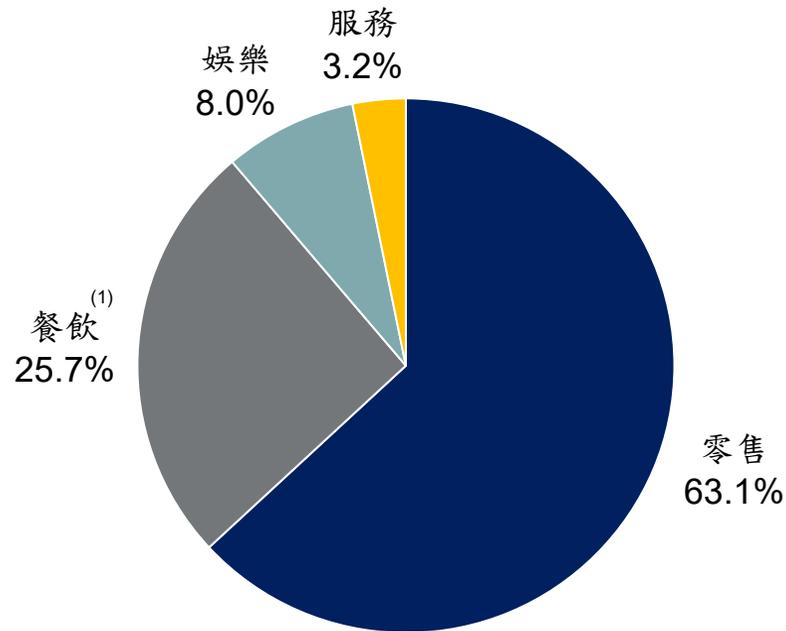


註：根據2025年1月1日至2025年12月31日之租金收入計算而得。

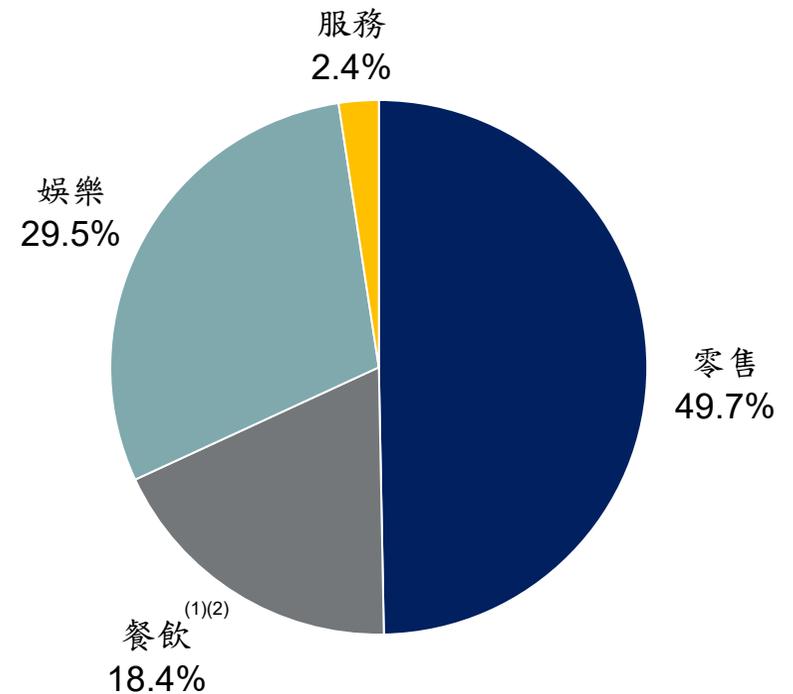


台茂購物中心業態分析

依租金貢獻度



依租賃面積



註：根據2025年1月1日至2025年12月31日之資料計算而得。

1. 包含餐廳、美食街和食品櫃位。

2. 不含公食區的面積。

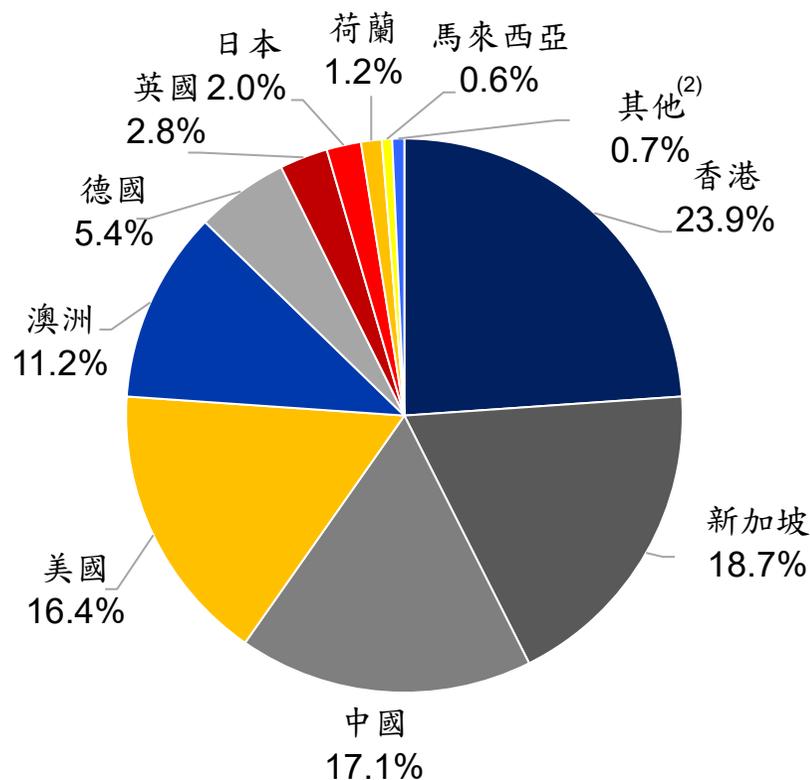


海外REITs投資概況

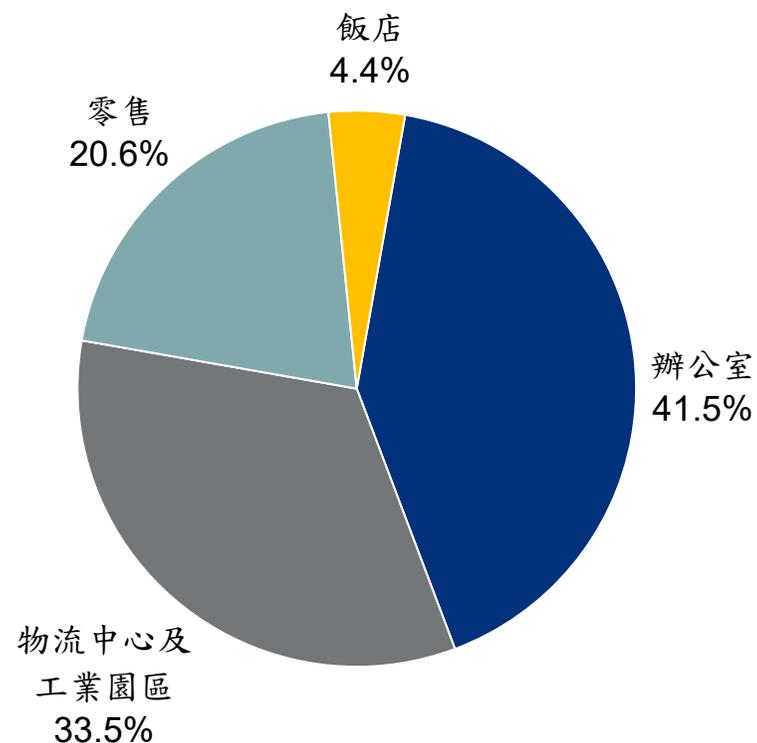


海外REITs投資概況

投資金額分佈-依地區⁽¹⁾



投資金額分佈-依資產型態



註：是以海外上市REITs的原始取得成本和其最近期財報中的投資地區和資產型態分佈計算而得，本基金投資於新加坡及香港上市REITs的投資金額佔比分別為62.4%及37.6%。

1. 依本基金所持有海外上市REITs旗下之各物業所在之國家計算而得。

2. 其他國家包括南韓、愛爾蘭、越南、義大利、印度、法國和瑞士。

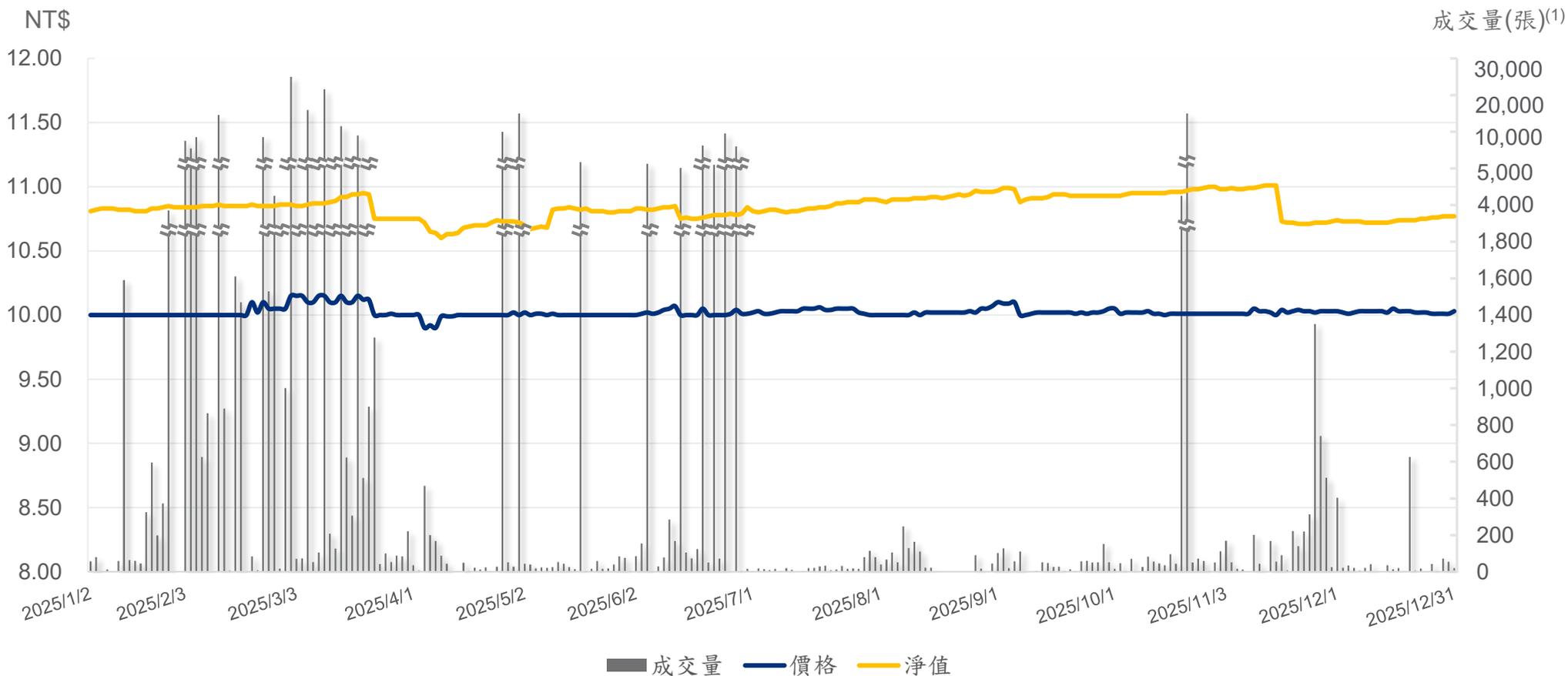


受益證券價格和淨值表現



受益證券價格和淨值表現

2025/1/2 - 2025/12/31



註：資料日期為2025/1/2-2025/12/31，依據公開資訊觀測站及臺灣證交所網站資訊製作。

1. 包含鉅額交易。



財務資訊



財務狀況(2025年12月31日)

(NT\$mm)	2025/12/31	2024/12/31
投資性不動產-土地	21,388.4	15,999.4
投資性不動產-房屋	11,136.3	8,465.1
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動 ⁽¹⁾	2,204.4	2,026.2
現金及約當現金 ⁽²⁾	421.7	460.1
資產修繕維護支出準備金	57.4	42.1
其他	258.4	49.9
資產合計	35,466.6	27,042.8
負債合計	10,716.9	9,116.4
淨資產合計	24,749.7	17,926.4

註：查核數。

- 截至2025/12/31，透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現資本損失為新台幣1,490.4mm及未實現匯兌利益為新台幣319.4mm，前述未實現損益不影響本期純益，且經檢視各檔海外上市REIT截至最近一期財報的淨值和不動產價值並無重大減損的情形發生。
- 包含原始到期日超過3個月之定期存款。



損益情形(2025年1月1日~12月31日)

(NT\$m)	2025/12/31	2024/12/31	YoY %
租金收入	960.0	905.4	6.0%
股利收入	123.3	134.3	-8.2%
管理及空調收入	23.7	23.0	3.0%
其他收入 ⁽¹⁾	7.6	6.2	22.6%
收入合計	1,114.6	1,068.9	4.3%
費用合計	(206.6)	(186.2)	11.0%
營業外收支 ⁽²⁾	(204.1)	(193.6)	5.4%
本期純益	703.9	689.1	2.1%

註：查核數。

1. 利息收入、其他收入及金融資產淨利益。
2. 財務成本及外幣兌換損益。



可分配收益

項目	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	2025合計
<i>(NT\$)</i>					
期初可分配收益餘額	331,526,675	165,125,274	161,923,688	155,878,651	331,526,675
本期淨利	170,651,586	167,019,149	158,923,519	207,289,183	703,883,437
資產修繕維護支出準備金專戶 當期餘額變動數	(5,526,312)	(5,095,461)	(3,044,868)	(1,596,089)	(15,262,730)
減：收益分配	(331,526,675) ⁽¹⁾	(165,125,274) ⁽²⁾	(161,923,688) ⁽³⁾	(155,878,651) ⁽⁵⁾	(814,454,288)
期末可分配收益餘額	165,125,274	161,923,688	155,878,651	205,693,094 ⁽⁶⁾	205,693,094
每單位可分配收益金額	0.09958283771	0.09765204291	0.06753343601 ⁽⁴⁾	0.08911522721 ⁽⁷⁾	0.35388354384

- 已於2025年4月28日發放予受益人。
- 已於2025年7月4日發放予受益人。
- 已於2025年10月9日發放予受益人。
- 係以第二次追加募集後的流通在外受益權單位數2,308,170,000個單位計算之。
- 已於2026年1月8日發放予受益人。
- 係根據2025年度財務報表暨會計師查核報告。
- 係以第二次追加募集後的流通在外受益權單位數2,308,170,000個單位計算之。受益人最終可獲配之金額，將以受託機構2025年第四季收益分配之公告為準。