



樂富一號不動產投資信託基金  
MILLERFUL NO.1 REIT

## 2018年第4季基金管理績效報告

# Millerful No.1 REIT 4Q 2018 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2018年11月30日（基金成立日）至2018年12月31日，惟尚未經會計師查核或核閱。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
- 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 2018年第4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%。
  - 二、各項收入支出正常，2018年12月28日每受益權單位之淨資產價值為9.95元，基金淨值減少主係支付本基金成立之公開發行相關費用。
  - 三、本基金於2018年11月30日甫成立，並於2018年12月5日正式掛牌上市，截至2018年12月31日，已購入之初始投資標的為台茂購物中心部分樓層、大都市國際中心102號12樓等共2戶(及地下停車位1個)；大都市國際中心100號10樓等3戶(及地下停車位4個)係於2019年1月始完成過戶。
- 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。



## 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、高力國際不動產估價師聯合事務所
法律顧問	協合國際法律事務所
財務報表查核	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<sup>(1)</sup>

投資標的	類型	出租率 <sup>(2)</sup>	租期 (年)	租約到期日	租金收入 <sup>(3)</sup>
台茂購物中心	商場	100%	20	2038/12/18	12,981,653
大都市國際中心	辦公室	100%	5	2022/5/15	140,715

1. 依據2018年12月31日之租約資料計算。

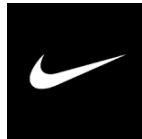
2. 出租率=已出租面積/可出租面積，不包含停車位。

3. 2018年11月30日(基金成立日)至2018年12月31日之實際租金收入，包含停車位收入。



# 主要承租戶

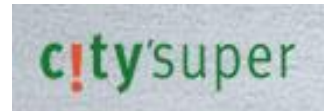
## 商場(1)



ZARA



NET



## 辦公室



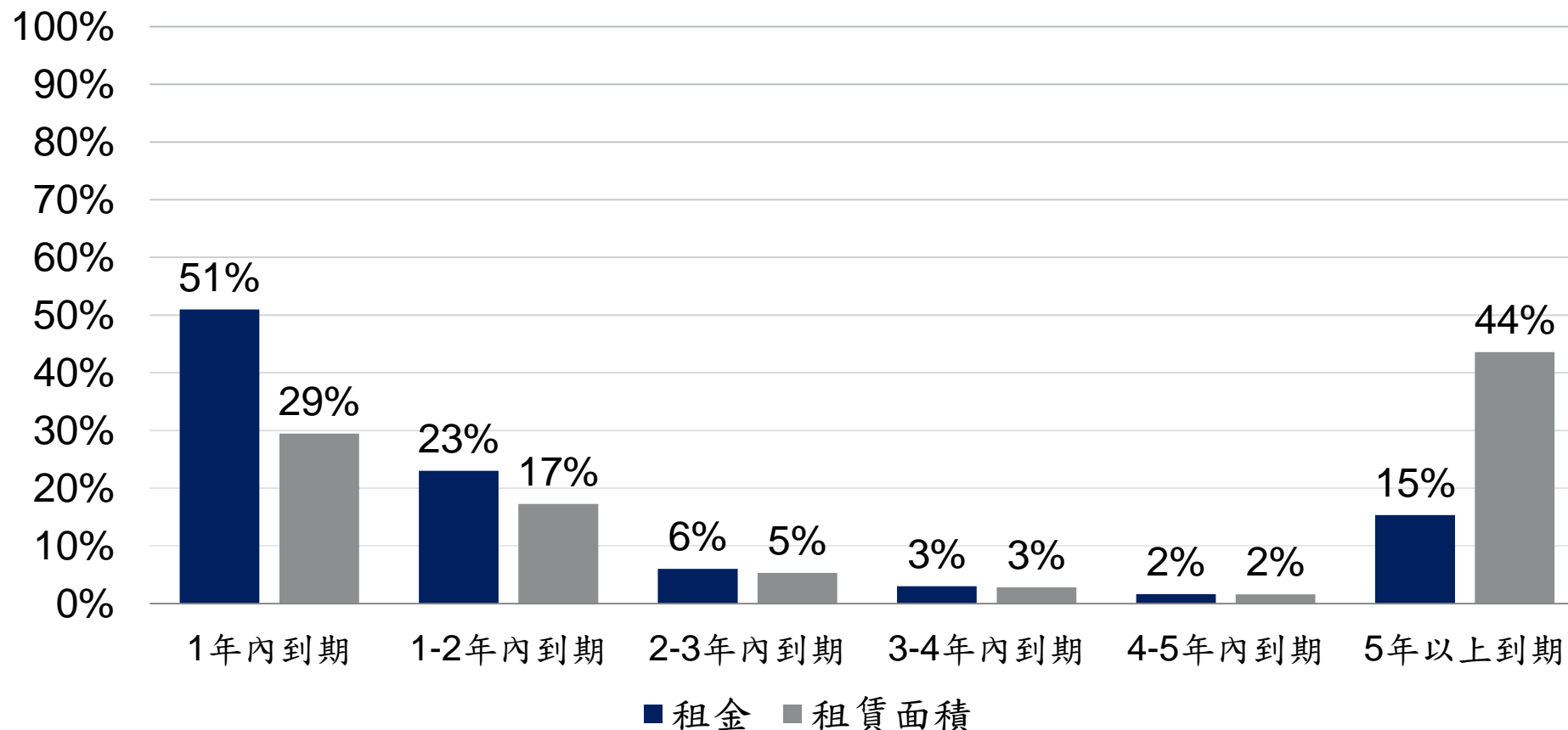
證券櫃檯買賣中心  
Taipei Exchange

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」），再由台茂管顧承租給各商家。  
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－台茂購物中心

## 租約到期表－按租金與租賃面積佔比<sup>(1)(2)</sup>



1. 係以台茂購物中心全棟之優質商家與台茂管顧公司於2018/12/31已簽訂之租約為計算基準，租金佔比是以2019預估年租金換算之月租金佔總月租金計算，租賃面積佔比是以2018/12/31為基準之實際租賃面積佔總可出租面積計算。

2. 1年內到期比例較高係因其商場經營型態，營業面積小且易出租之櫃位租約依商業慣例租期通常較短，方能確保商場營運之靈活性和抽成租金極大化之目標。

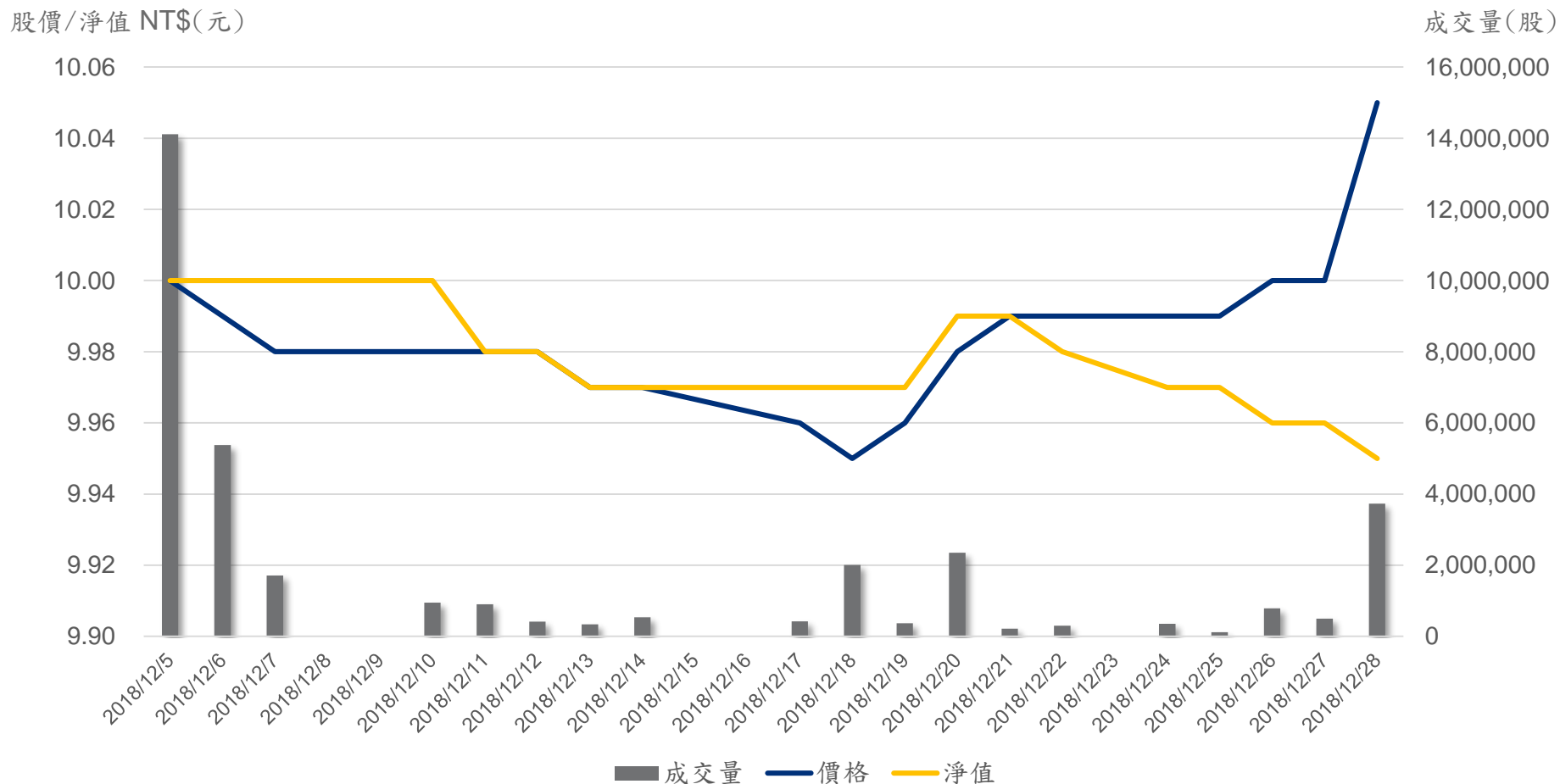


## 受益證券價格和淨值表現



# 受益證券價格和淨值表現

2018/12/05 - 2018/12/28



註 資料日期為2018/12/5-2018/12/28，依據公開資訊觀測站及臺灣證交所網站資訊製作。



## 財務資訊



## 損益情形(2018年11月30日~12月31日)

項目	金額(元)	百分比(%)
信託土地	4,548,175,887	43.28%
信託房屋	2,496,750,117	23.76%
銀行存款	3,111,171,063	29.60%
資產修繕維護支出準備金	85,954	0.00%
其他	433,734,724	4.13%
資產合計	10,589,917,745	100.77%
負債合計	80,535,795	0.77%
淨資產合計	10,509,381,950	100.00%

註: 未經會計師查核或核閱。



## 財務狀況(2018年11月30日~12月31日)

項目	金額(元)	百分比(%)
租金收入	13,122,368	97.89%
其他收入	282,579	2.11%
收入合計	13,404,947	100.00%
費用合計	(85,722,997)	(639.49%)
<b>本期收支淨額</b>	<b>(71,318,050)</b>	<b>(539.49%)</b>

註: 未經會計師查核或核閱。