



樂富一號不動產投資信託基金  
MILLERFUL NO.1 REIT

## 2019年第1季基金管理績效報告

## Millerful No.1 REIT 1Q 2019 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2019年1月1日至2019年3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
- 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 2019年第1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，2019年3月29日每受益權單位之淨資產價值為10.02元。
  - 三、本基金於2018年11月30日成立，並於2018年12月5日正式掛牌上市，截至2019年3月31日，已購入之初始投資標的為台茂購物中心部分樓層、大都市國際中心部分樓層，以及融資購入NASA科技總署部分樓層。另外本基金自今年2月份開始購入海外上市REITs，截至3月底為止，已持有約新台幣13.6億元的海外上市REITs。
- 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、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
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>	合約租期 (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	77,465,391
大都市國際中心	辦公室	100%	2~5	2020/8/15~ 2022/5/15	4,162,269
NASA科技總署	辦公室	100%	3~5	2019/6/2~ 2023/12/31	2,706,858

1. 依據2019年3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. 2019年1月1日至2019年3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



海底撈火鍋  
Haidilao Hot Pot



NET



## 辦公室

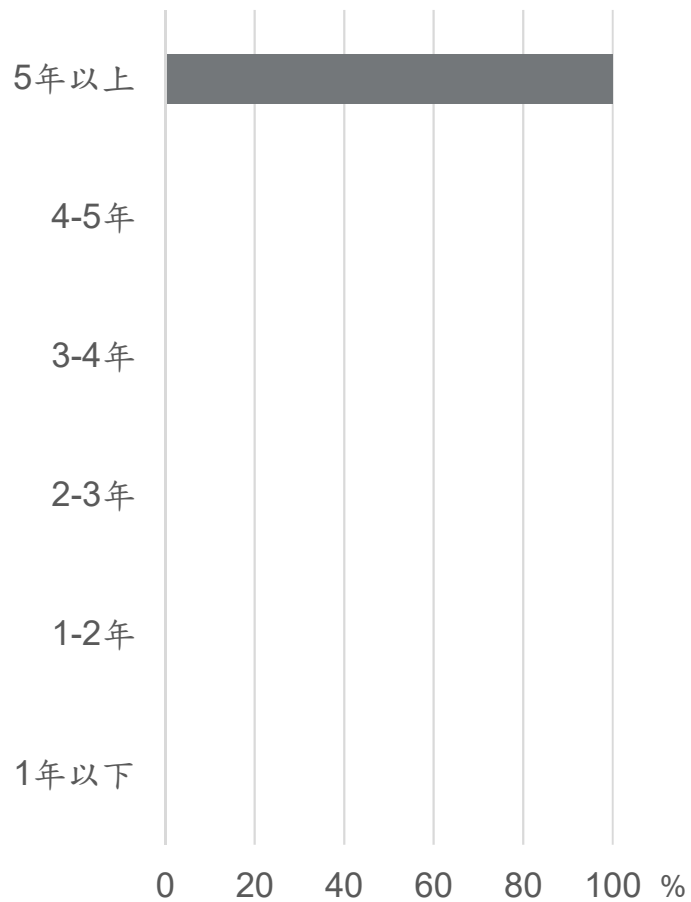


1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司(下稱「台茂管顧」)，再由台茂管顧承租給各商家。  
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。



# 租約到期分析—依租金貢獻度

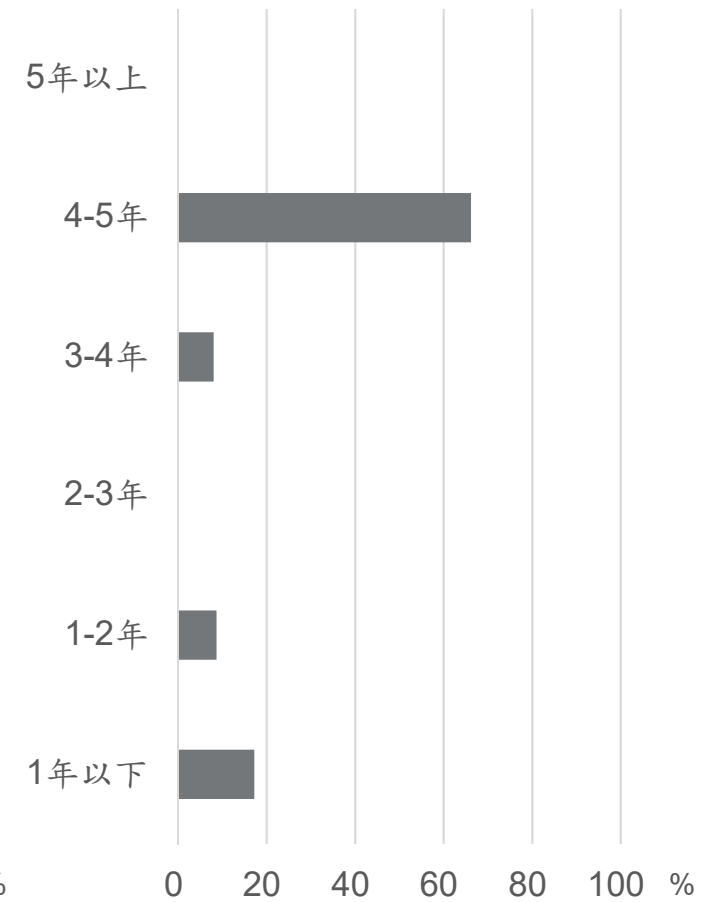
### 台茂購物中心



### 大都市國際中心



### NASA科技總署



註: 2019年1月1日至2019年3月31日之實際租金收入計算, 不包含停車位收入。

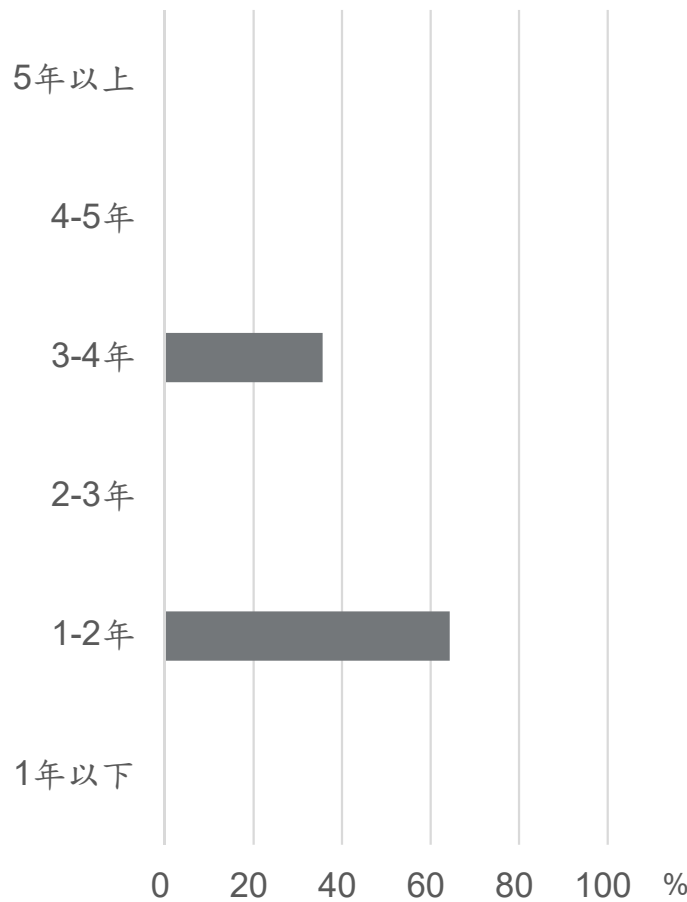


# 租約到期分析—依租賃面積

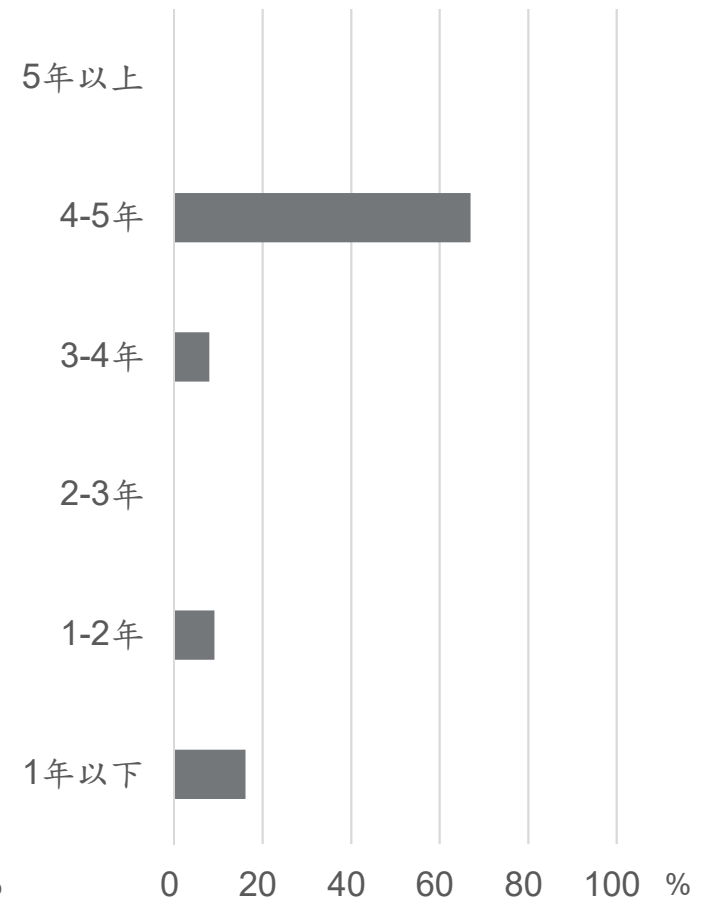
### 台茂購物中心



### 大都市國際中心



### NASA科技總署

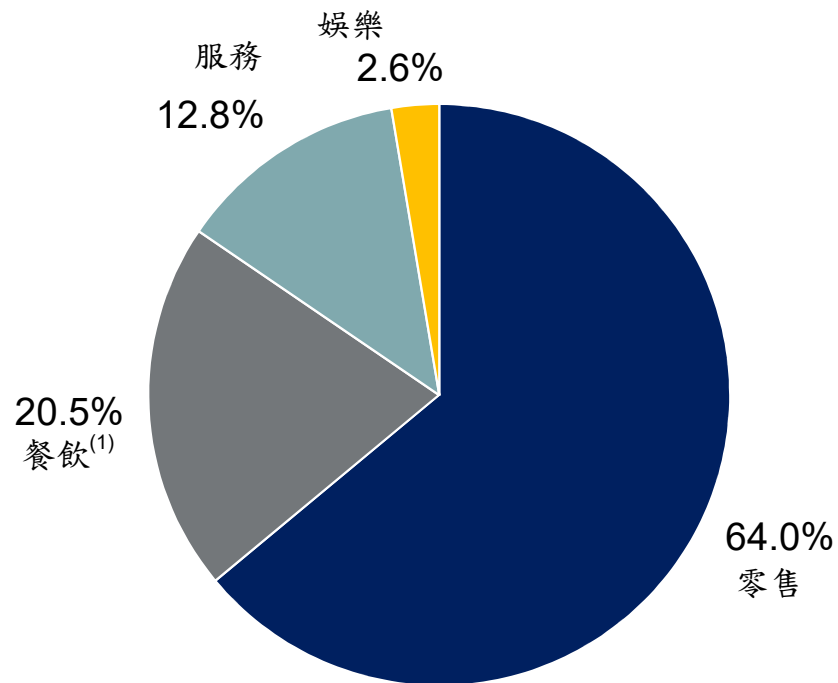


註: 2019年1月1日至2019年3月31日之實際坪數計算, 不包含停車位。

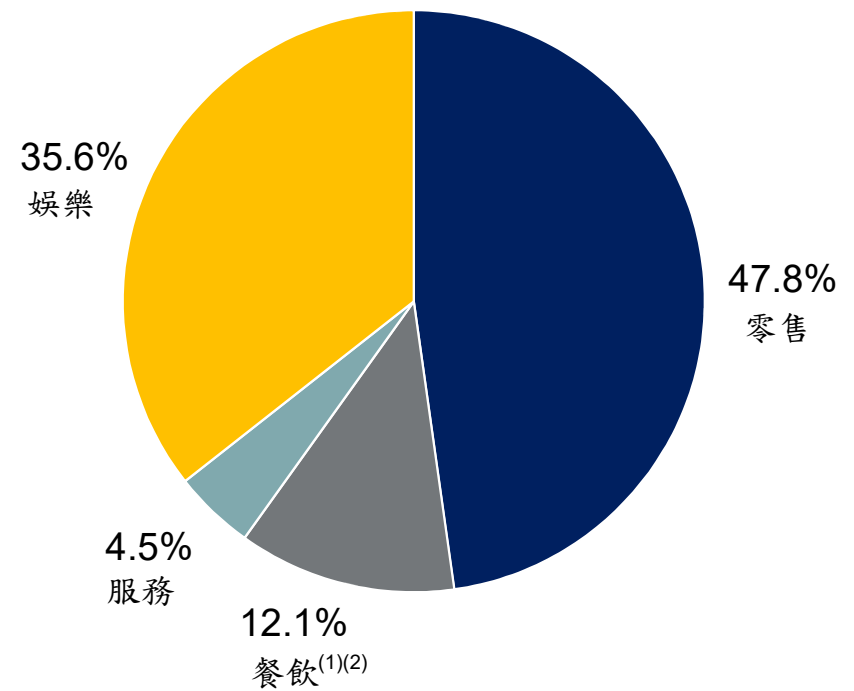


# 台茂購物中心業態分析

### 依租金貢獻度



### 依租賃面積



註: 根據2019年第一季的資料計算而得

- 1. 包含餐廳、美食街和食品櫃位
- 2. 不含公食區的面積

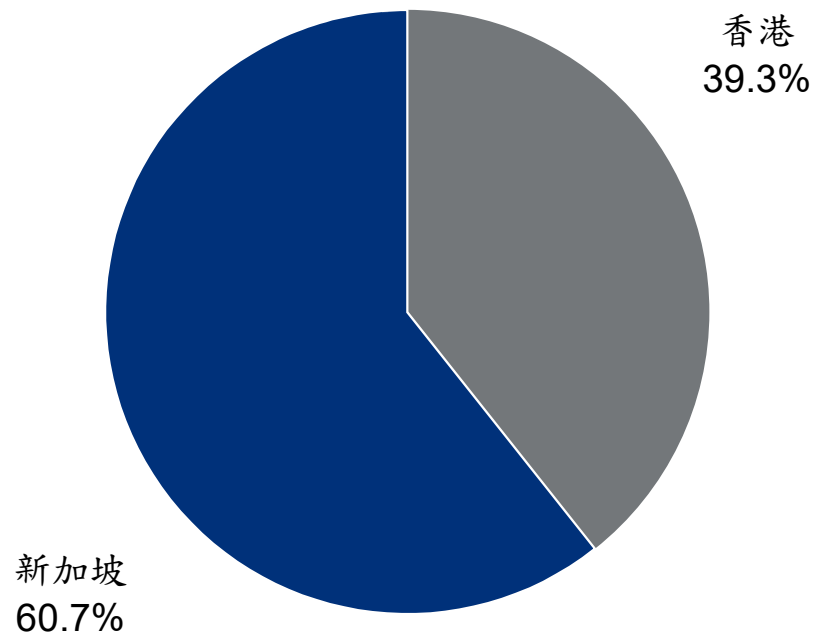


## 海外REITs投資概況

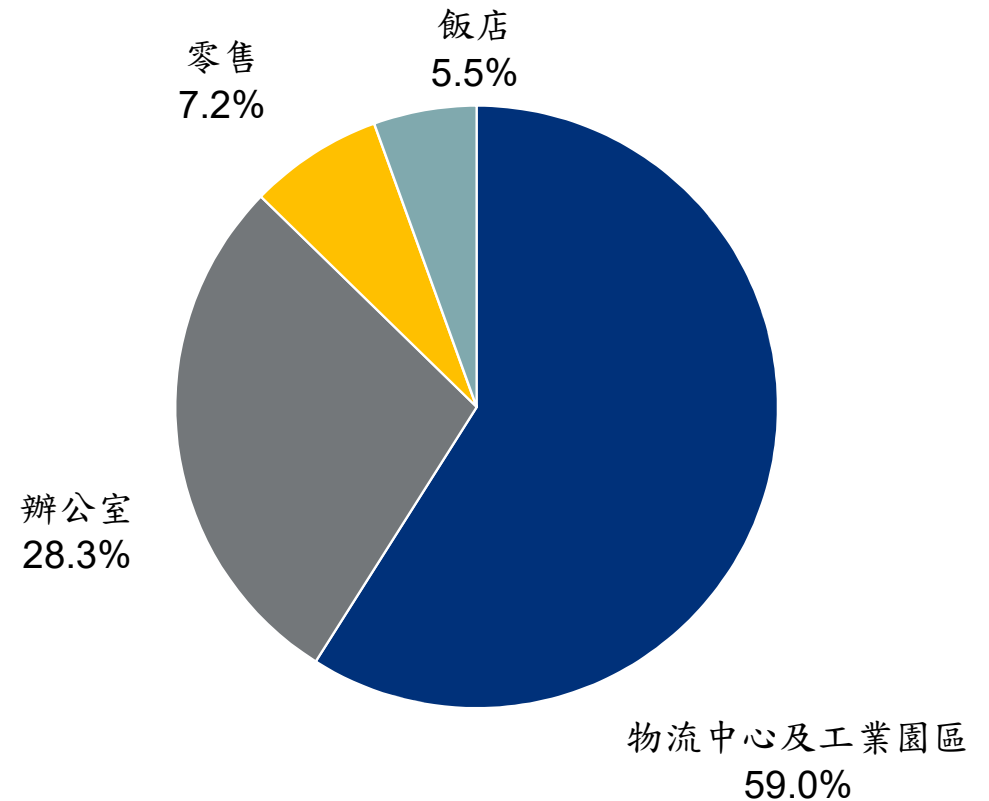


# 海外REITs投資概況

投資地區分佈



資產型態分佈



註: 截至2019年3月底為止, 本基金投資於海外上市REITs共約新台幣13.6億元



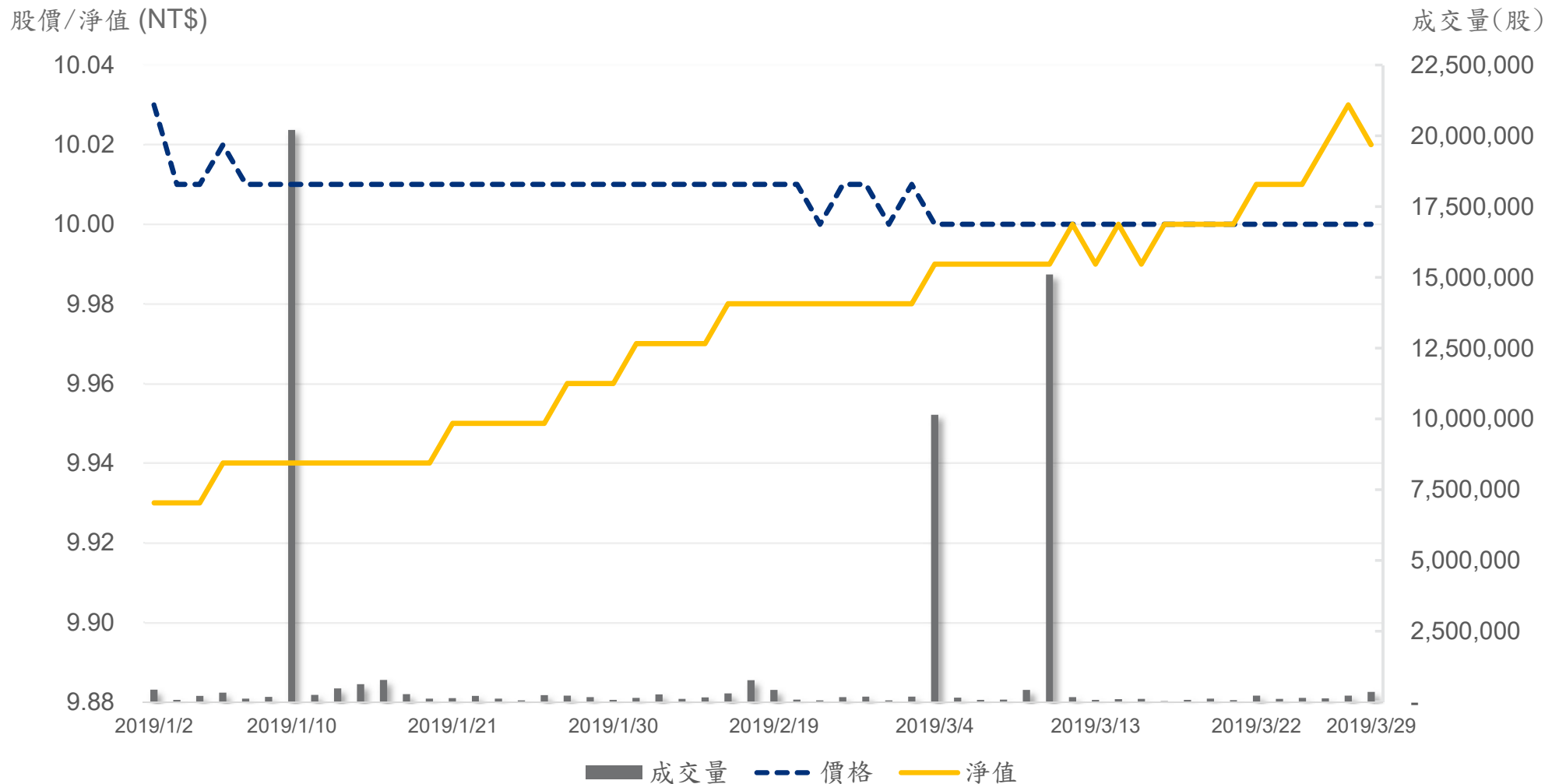
## 受益證券價格和淨值表現





# 受益證券價格和淨值表現

2019/1/1 - 2019/3/29



註: 資料日期為2019/1/1-2019/3/29, 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



## 財務狀況(2019年1月1日~3月31日)

項目	金額(元)	百分比(%)
信託土地	6,850,569,650	64.59%
信託房屋	2,855,883,052	26.93%
備供出售金融資產 <sup>(1)</sup>	2,238,325,181	21.10%
銀行存款	778,378,203	7.34%
資產修繕維護支出準備金	788,991	0.01%
其他	160,887,111	1.52%
資產合計	12,884,832,188	121.48%
負債合計	2,278,146,497	21.48%
淨資產合計	10,606,685,691	100.00%

註: 未經會計師查核或核閱。

1. 投資於貨幣型基金和海外上市REITs