



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2019年第3季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 3Q 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7月1日至2019年9月30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 2019年第3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%<sup>(1)</sup>。
  - 二、各項收入支出正常，2019年9月30日每受益權單位之淨資產價值為10.11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9月30日，已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，並融資購入NASA科技總署部分樓層、鹿港永樂酒店及觀音物流中心。
- 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2019年9月30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<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> (元)
台茂購物中心	商場	100%	20	2038/12/18	208,965,086
大都市國際中心	辦公室	100%	2~5	2020/8/15~ 2022/5/15	13,560,103
NASA科技總署	辦公室	100%	3~5	2020/3/31~ 2023/12/31	26,104,614
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	2039/8/5	2,758,065
觀音物流中心	物流中心	100%	10	2029/8/18	12,516,809

1. 依據2019年9月30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. 2019年1月1日至2019年9月30日之實際租金收入，包含停車位收入。



# 主要承租戶

## 商場(1)



## 辦公室



## 旅館



## 物流中心

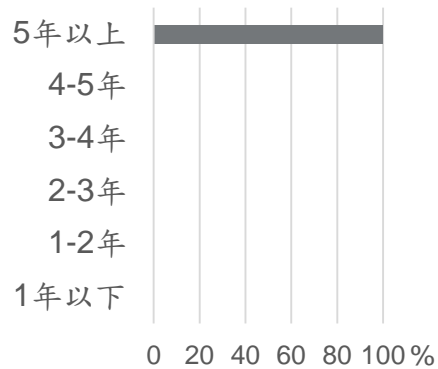


1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司(下稱「台茂管顧」),再由台茂管顧承租給各商家。  
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。

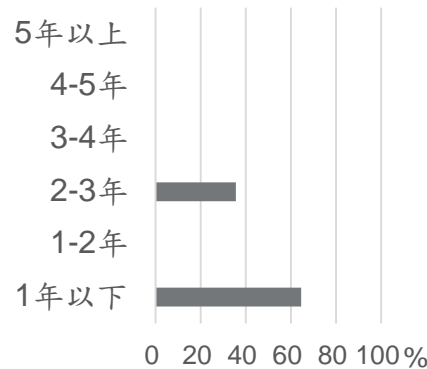


# 租約到期分析—依租金貢獻度

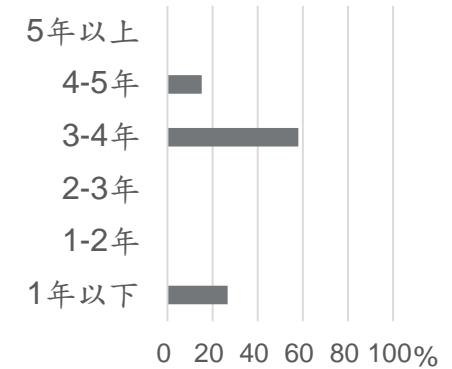
### 台茂購物中心



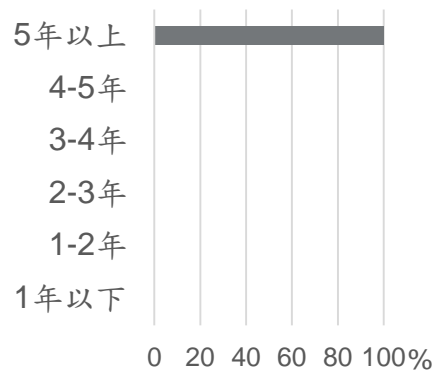
### 大都市國際中心



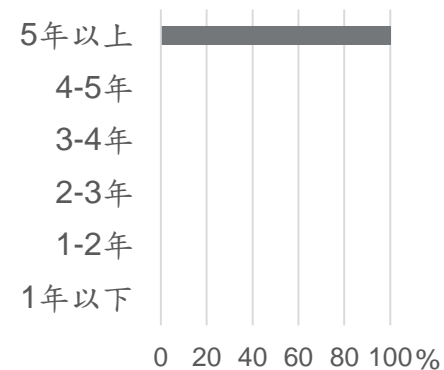
### NASA科技總署



### 鹿港永樂酒店



### 觀音物流中心

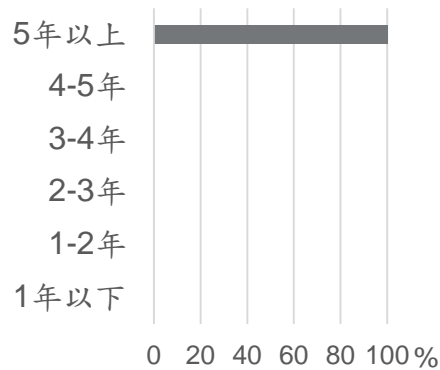


1. 依據2019年9月30日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。

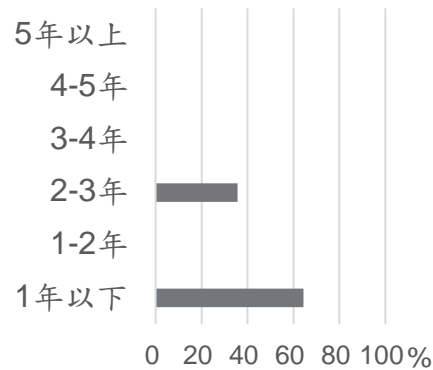


# 租約到期分析—依租賃面積

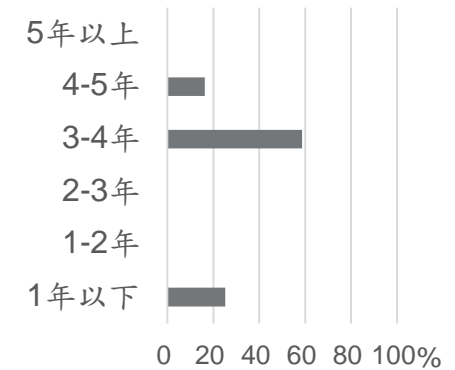
### 台茂購物中心



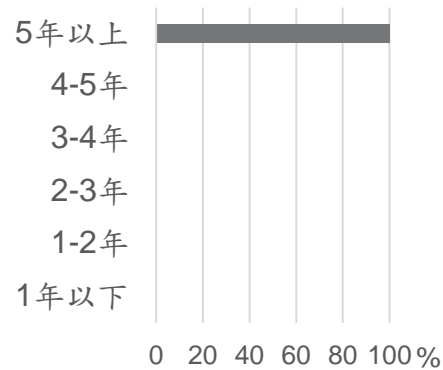
### 大都市國際中心



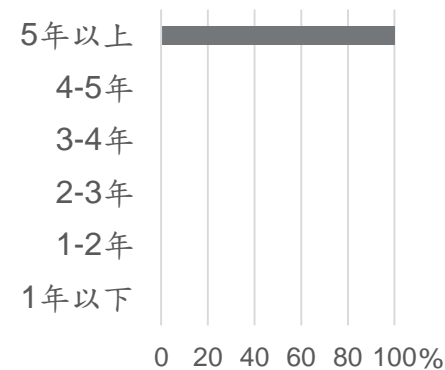
### NASA科技總署



### 鹿港永樂酒店



### 觀音物流中心

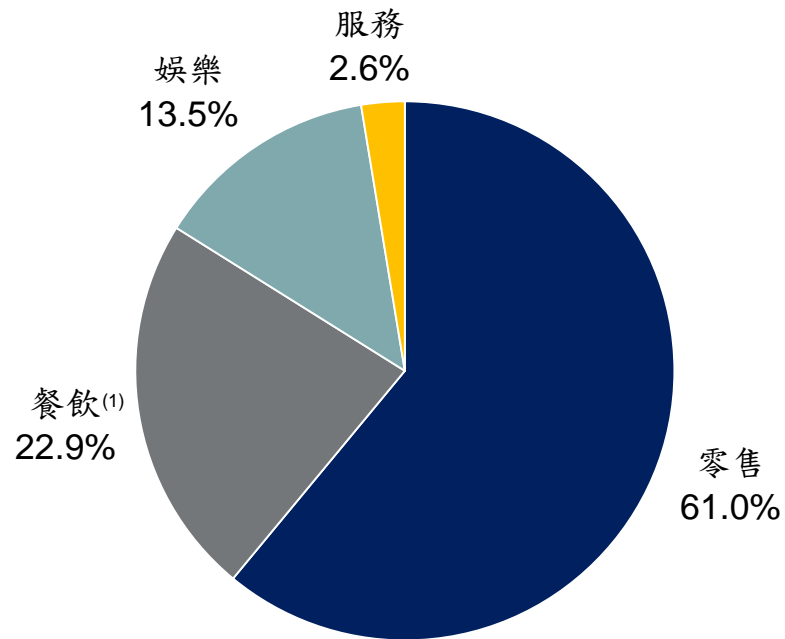


1. 依據2019年9月30日之租約資料計算，停車位面積未列入計算。

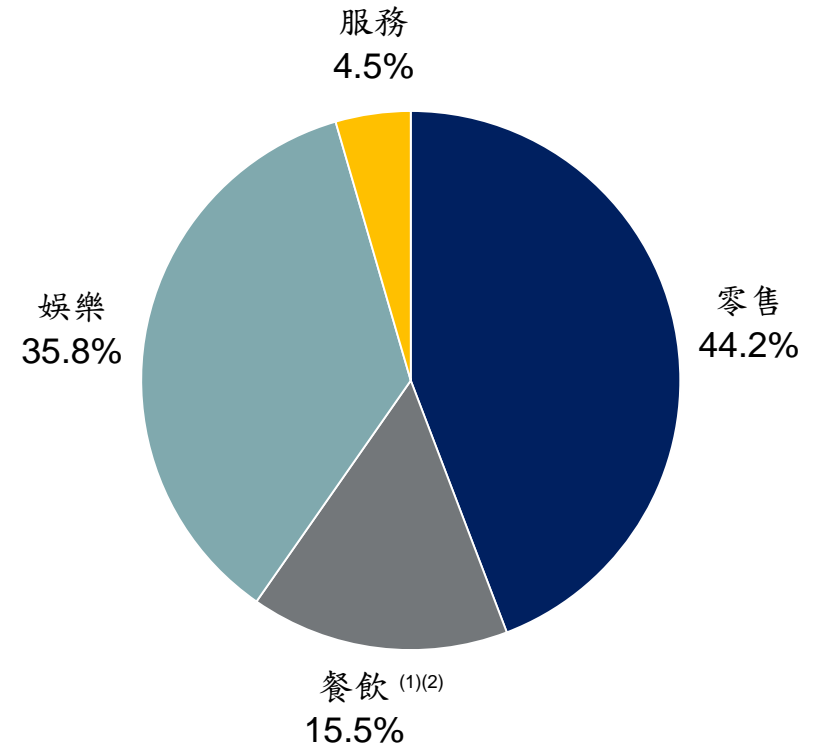


# 台茂購物中心業態分析

依租金貢獻度



依租賃面積



註：根據2019年第三季的資料計算而得

1. 包含餐廳、美食街和食品櫃位

2. 不含公食區的面積

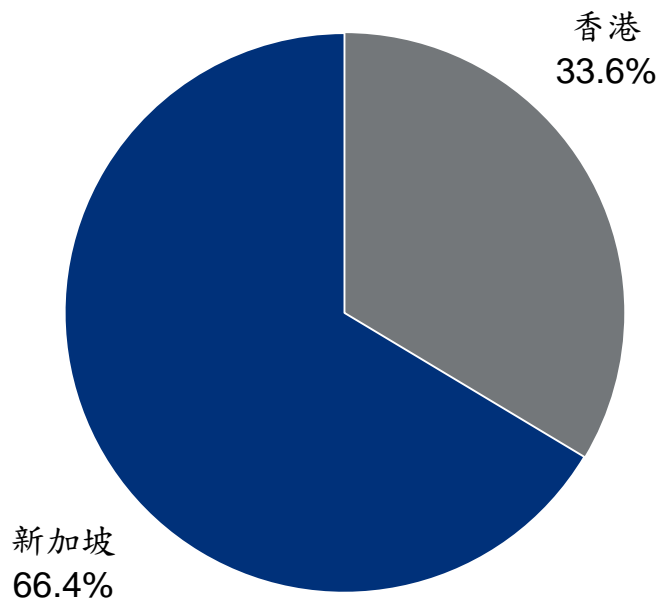


## 海外REITs投資概況

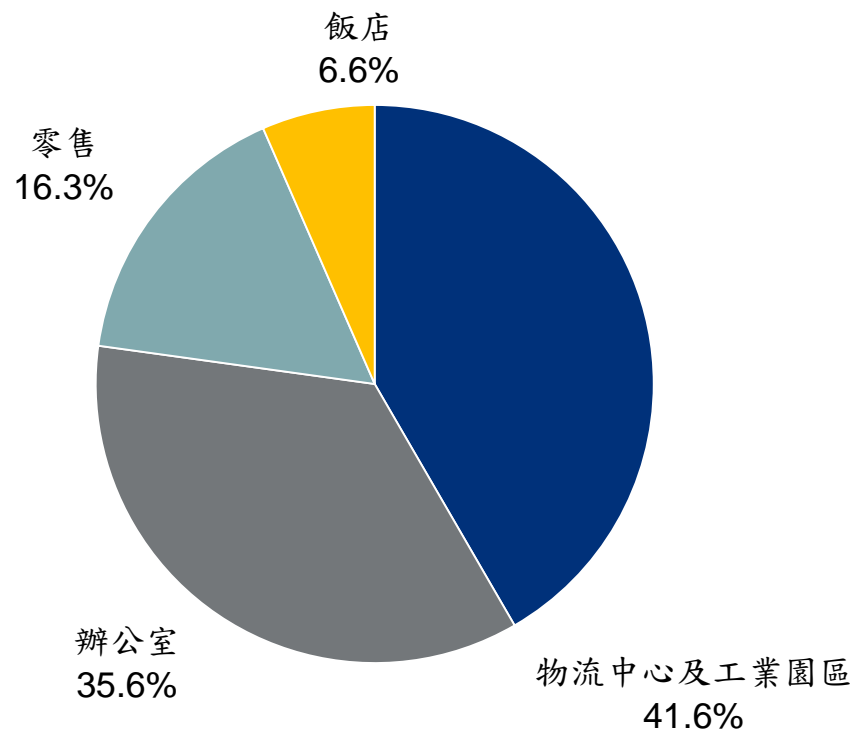


# 海外REITs投資概況

投資地區分佈



資產型態分佈



註: 截至2019年9月底為止, 本基金投資於海外上市REITs共約新台幣25億元



## 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 - 2019/9/30



註: 資料日期為2019/1/1-2019/9/30, 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~9月30日)

項目	金額(元)	百分比(%)
投資性不動產-土地	8,462,449,615	79.12%
投資性不動產-房屋	4,224,055,534	39.49%
備供出售金融資產	2,458,906,360	22.99%
現金及約當現金	323,730,666	3.03%
資產修繕維護支出準備金	2,702,999	0.03%
其他	213,645,665	2.00%
資產合計	15,685,490,839	146.66%
負債合計	4,990,012,282	46.66%
淨資產合計	<b>10,695,478,557</b>	<b>100.00%</b>

註: 未經會計師查核或核閱。



## 損益情形(2019年1月1日~9月30日)

項目	金額(元)	百分比(%)
租金收入	263,904,677	75.77%
股利收入	78,017,851	22.40%
其他收入 <sup>(1)</sup>	6,380,351	1.83%
收入合計	348,302,879	100.00%
費用合計	(46,021,356)	(13.21%)
營業外收支淨額	(22,145,416)	(6.36%)
<b>本期收支淨額</b>	<b>280,136,107</b>	<b>80.43%</b>

註: 未經會計師查核或核閱。

1. 利息及其他收入