



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2019年第4季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 4Q 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 2019年度，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，2019年12月31日每受益權單位之淨資產價值為10.21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12月31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。
 - 四、本基金參與標購大都市國際中心4戶辦公室及同棟6個停車位標案(台灣金融資產服務股份有限公司108年協售北字第3號)，於2019年12月25日進行決標，結果由本基金得標，後續將依投標聲明書約定進行買賣契約之議約程序。
- 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	281,209,288
大都市國際中心	辦公室	100%	2~5	2020/8/15~ 2022/5/15	18,215,698
NASA科技總署	辦公室	100%	3~5	2020/3/31~ 2023/12/31	38,559,042
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	2039/8/5	7,258,065
觀音物流中心	物流中心	100%	10	2029/8/18	38,972,792

1. 依據2019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. 2019年1月1日至2019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)



辦公室



旅館



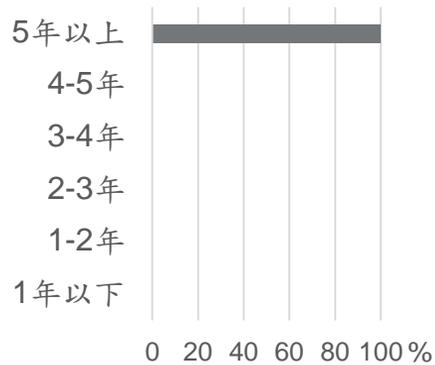
物流中心



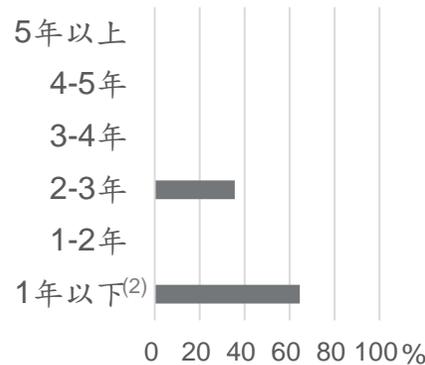
1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司(下稱「台茂管顧」),再由台茂管顧承租給各商家。
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。

租約到期分析—依租金貢獻度⁽¹⁾

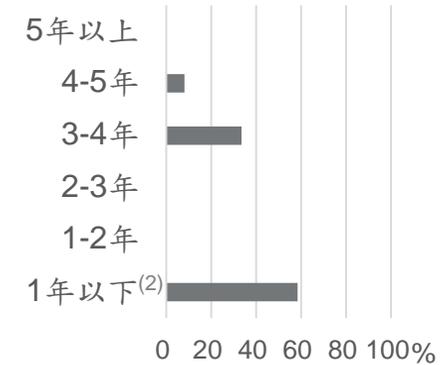
台茂購物中心



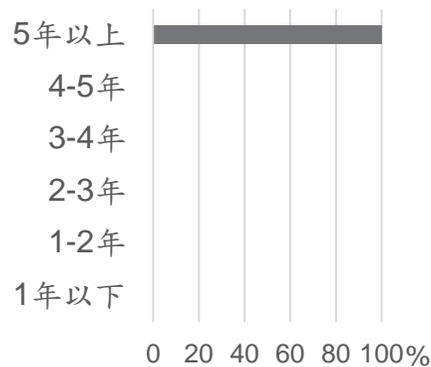
大都市國際中心



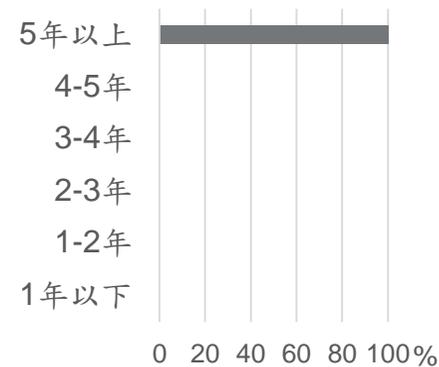
NASA科技總署



鹿港永樂酒店



觀音物流中心

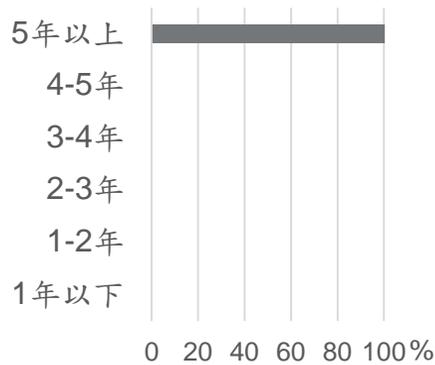


1. 依據2019年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。
2. 一年內到期之租約，大多已在進行續約或與新承租戶洽談新約。

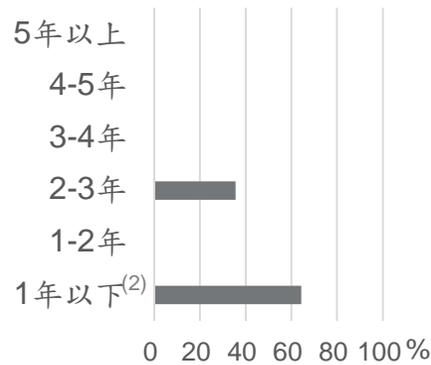


租約到期分析—依租賃面積⁽¹⁾

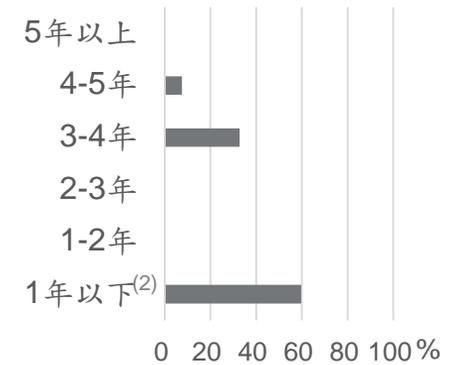
台茂購物中心



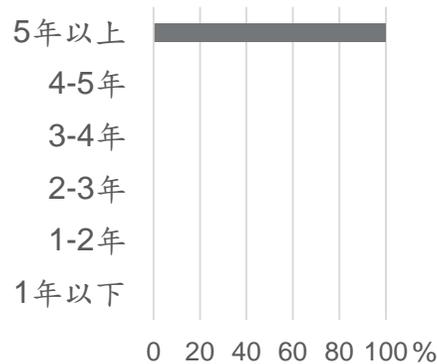
大都市國際中心



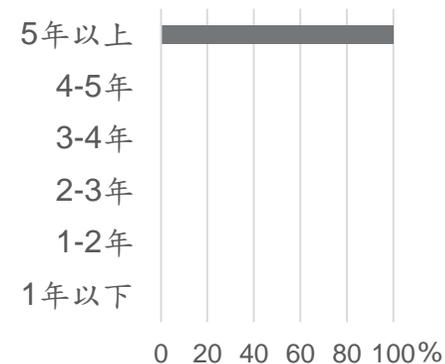
NASA科技總署



鹿港永樂酒店



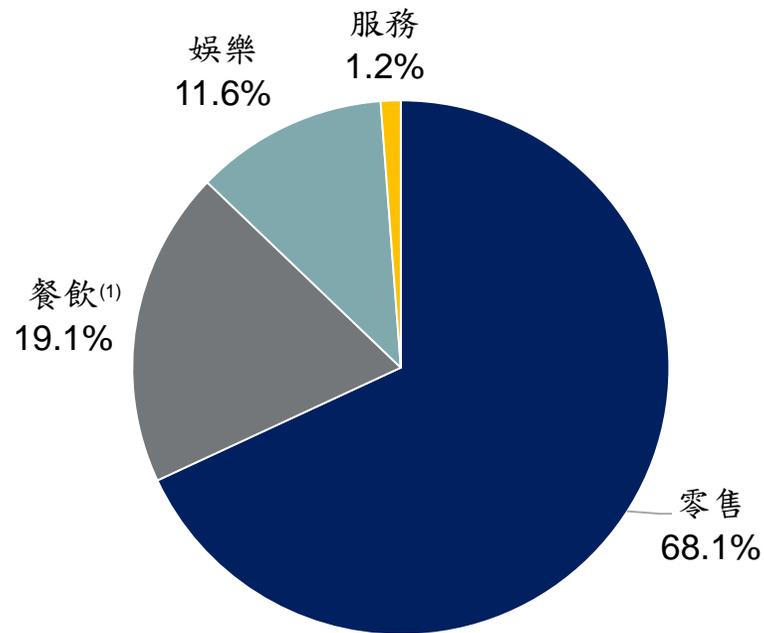
觀音物流中心



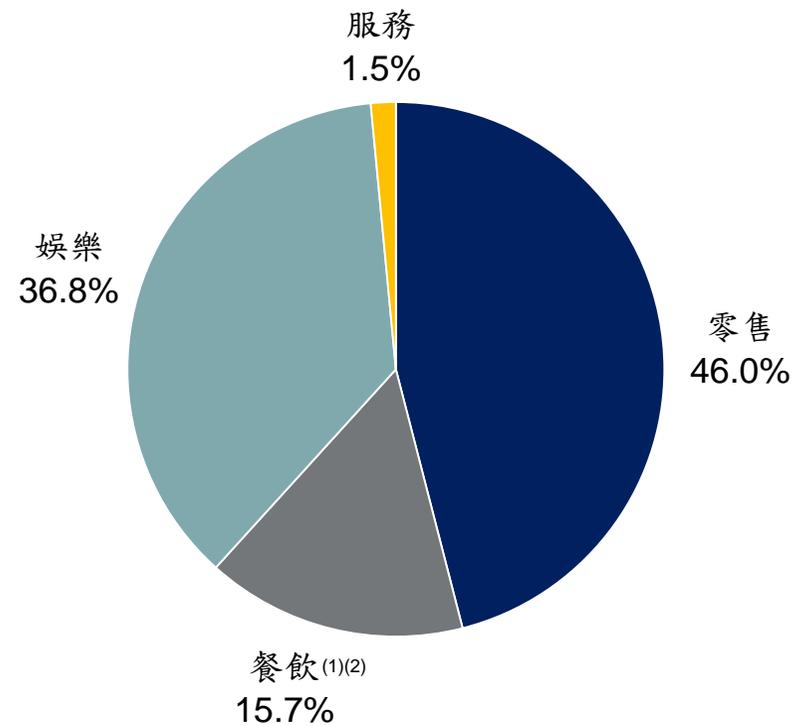
1. 依據2019年12月31日之租約資料計算，停車位面積未列入計算。
2. 一年內到期之租約，大多已在進行續約或與新承租戶洽談新約。

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年第四季的資料計算而得。

1. 包含餐廳、美食街和食品櫃位。

2. 不含公食區的面積。

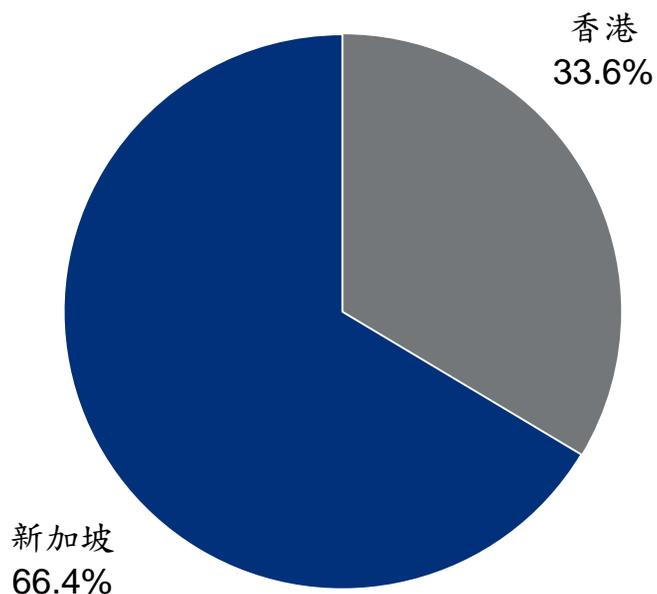


海外REITs投資概況

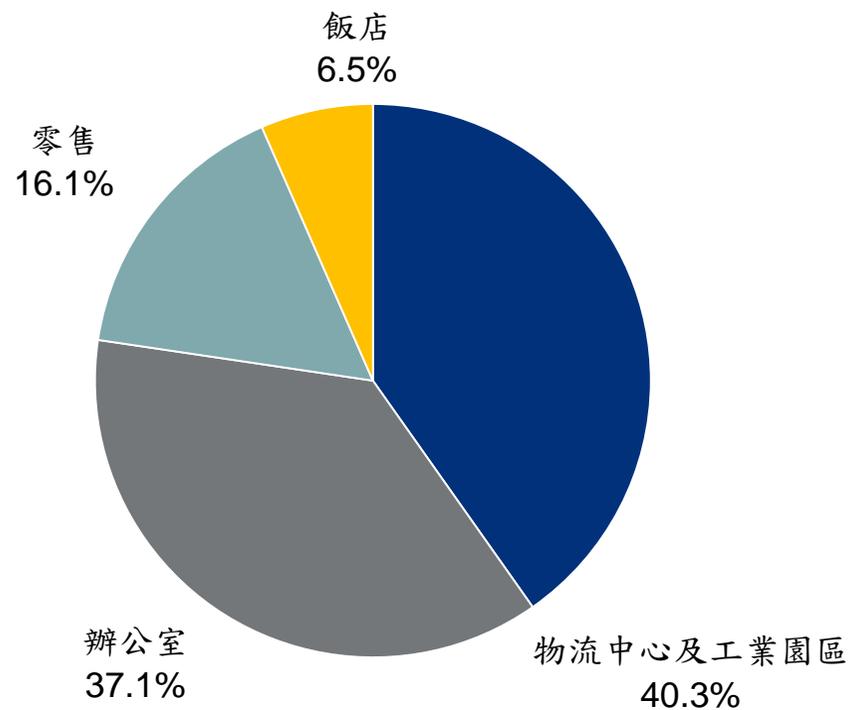


海外REITs投資概況

投資地區分佈



資產型態分佈



註: 截至2019年12月底為止, 本基金投資於海外上市REITs共約新台幣25億元

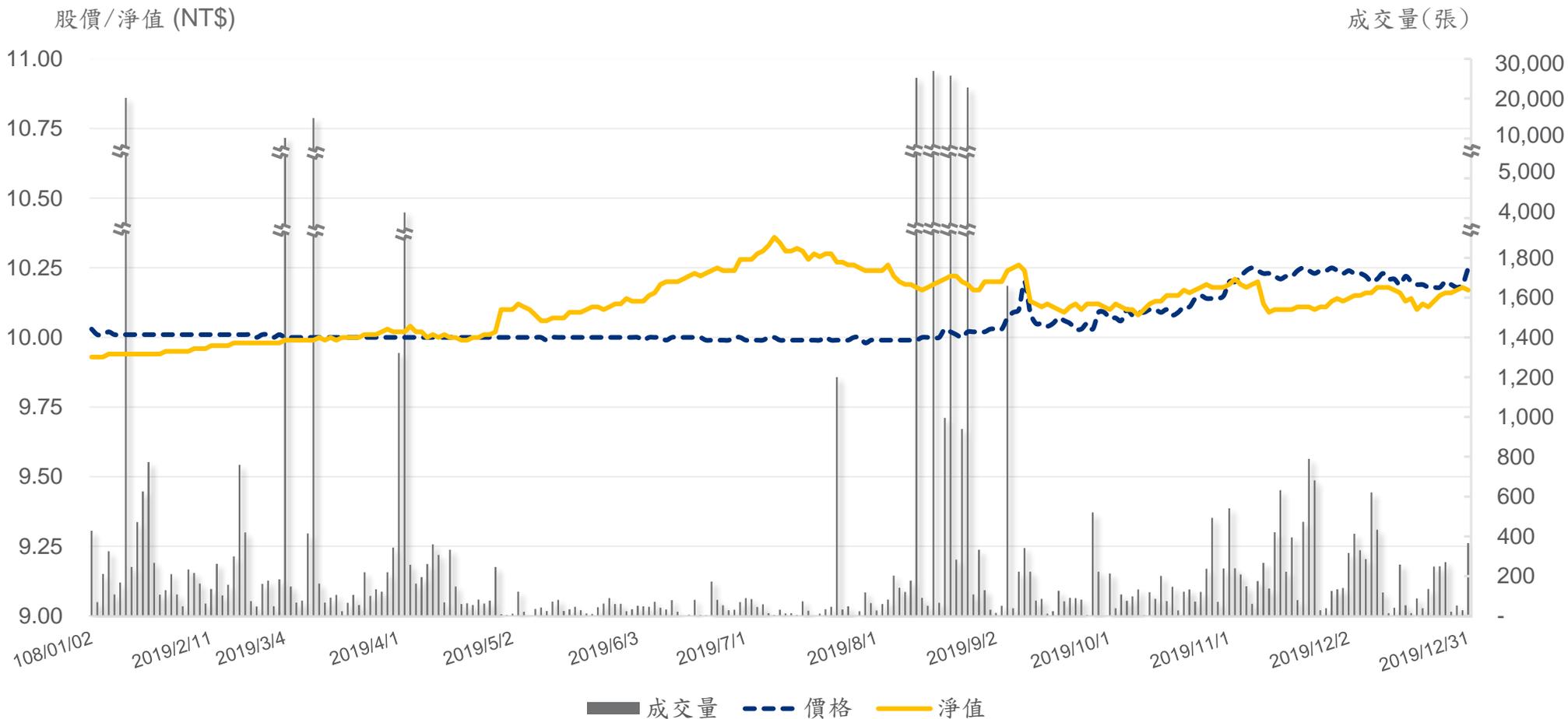


受益證券價格和淨值表現



受益證券價格和淨值表現

2019/1/1 - 2019/12/31



註: 資料日期為2019/1/1-2019/12/31, 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12月31日)

項目	金額(元)	百分比(%)
投資性不動產-土地	8,462,449,615	78.34%
投資性不動產-房屋	4,224,055,534	39.10%
備供出售金融資產	2,437,591,889	22.56%
現金及約當現金	240,530,127	2.23%
資產修繕維護支出準備金	3,778,214	0.03%
其他	313,988,366	2.91%
資產合計	15,682,393,745	145.17%
負債合計	4,879,328,156	45.17%
淨資產合計	10,803,065,589	100.00%

註: 查核數。



損益情形(2019年1月1日~12月31日)

項目	金額(元)	百分比(%)
租金收入	384,214,885	73.43%
股利收入	126,274,870	24.13%
其他收入 ⁽¹⁾	12,758,361	2.44%
收入合計	523,248,116	100.00%
費用合計	(68,445,621)	(13.08%)
營業外收支淨額	(39,156,117)	(7.48%)
本期收支淨額	415,646,378	79.44%

註: 查核數。

1. 利息及其他收入。



可分配收益

項目	1H 2019	2H 2019	2019合計
(NT\$)			
期初可分配收益餘額 ⁽¹⁾	(72,440,004)	0	(72,440,004)
本期淨利	194,089,226	221,557,152	415,646,378
資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數	(1,548,191)	(2,144,069)	(3,692,260)
期末可分配收益餘額	120,101,031	219,413,083	339,514,114
每單位可分配收益金額(NT\$) ⁽²⁾	0.1135 ⁽³⁾	0.2074	0.3209

- 前一會計年度的累積虧損主要係支付本基金上市相關費用包含銷售機構服務費用、估價報告及專家意見之費用、信評費用、會計師費用、律師費用、安排機構費用、掛牌及集保等費用。
- 係根據108年度財務報表暨會計師查核報告，受益人最終可獲配之金額，將以受託機構收益分配之公告為準。
- 已於2019年10月15日發放予受益人。