



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2020年第1季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 1Q 2020 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2020年1月1日至2020年3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 2020年第一季，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，2020年3月31日每受益權單位之淨資產價值為9.53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2020年3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、觀音物流中心及大都市國際中心九樓。
- 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2020年3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	68,140,332
大都市國際中心	辦公室	100%	2~5	2020/8/15~ 2023/4/30	5,172,042
NASA科技總署	辦公室	100%	0.54~5	2020/4/30~ 2025/3/31	12,293,614
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	2039/8/5	4,500,000
觀音物流中心	物流中心	100%	10	2029/8/18	26,455,983

1. 依據2020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，停車位面積未列入計算。

3. 2020年1月1日至2020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)



辦公室



旅館



物流中心



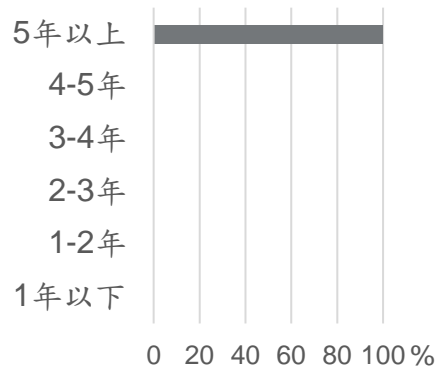
1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司(下稱「台茂管顧」),再由台茂管顧承租給各商家。
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。



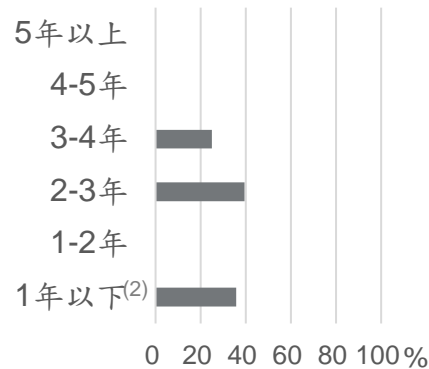


租約到期分析—依租金貢獻度⁽¹⁾

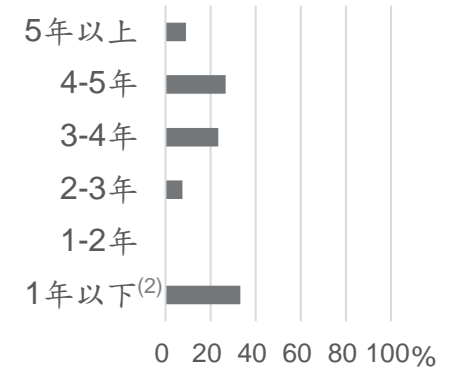
台茂購物中心



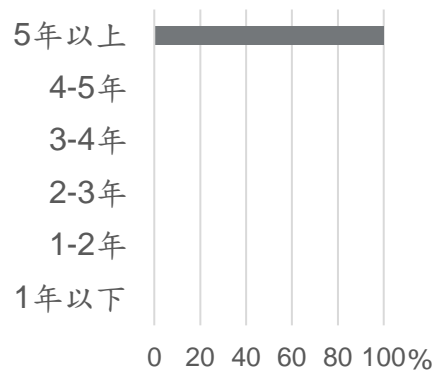
大都市國際中心



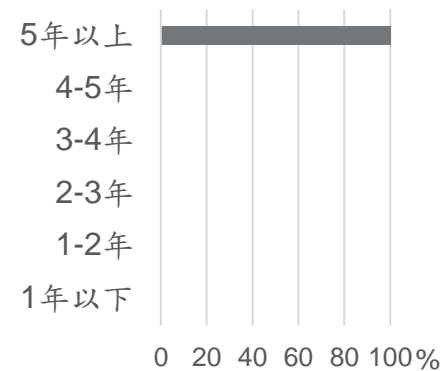
NASA科技總署



鹿港永樂酒店



觀音物流中心

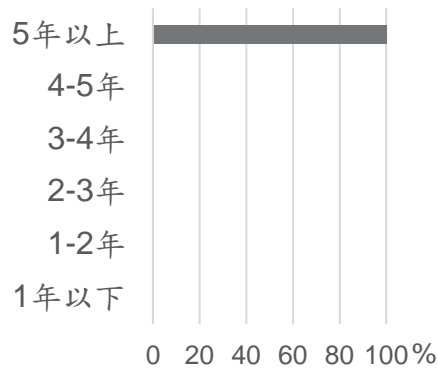


1. 依據2020年3月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。
2. 一年內到期之租約，大多已在進行續約或與新承租戶洽談新約。

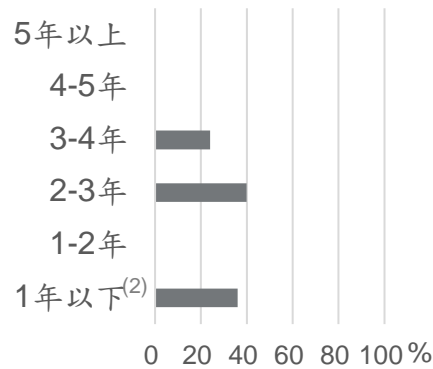


租約到期分析—依租賃面積⁽¹⁾

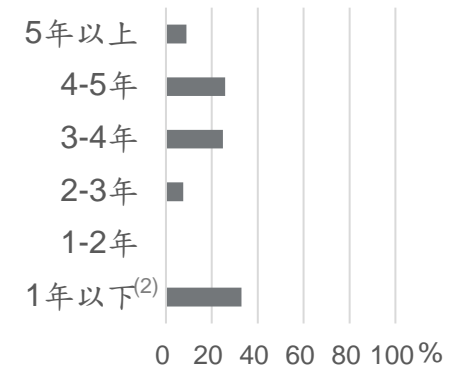
台茂購物中心



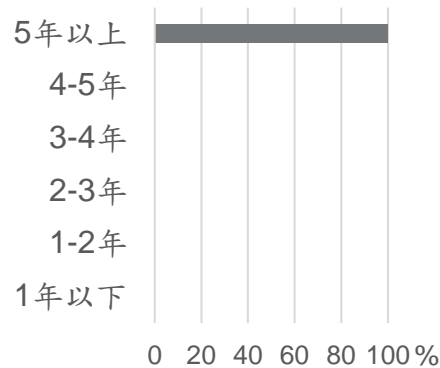
大都市國際中心



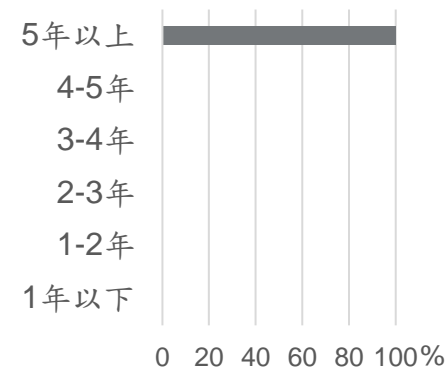
NASA科技總署



鹿港永樂酒店



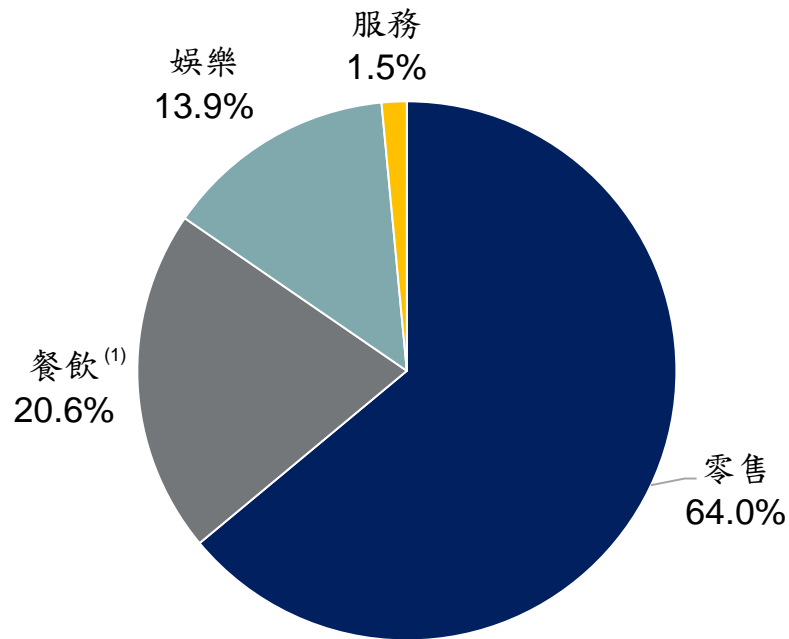
觀音物流中心



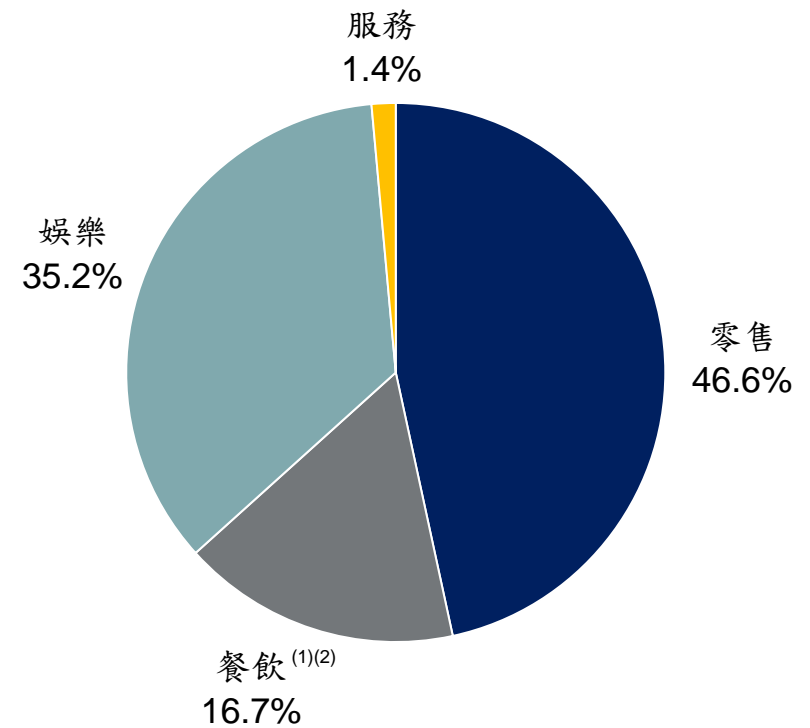
1. 依據2020年3月31日之租約資料計算，停車位面積未列入計算。
2. 一年內到期之租約，大多已在進行續約或與新承租戶洽談新約。

台茂購物中心業態分析

依租金貢獻度



依租賃面積



註: 根據2020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。

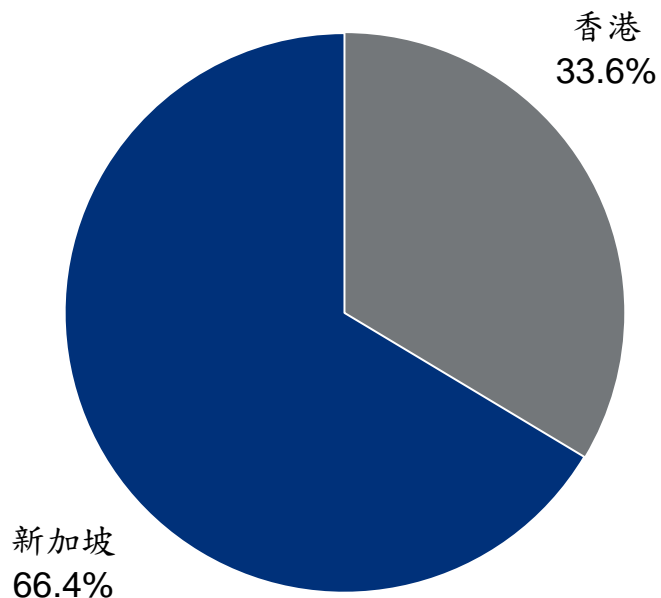


海外REITs投資概況

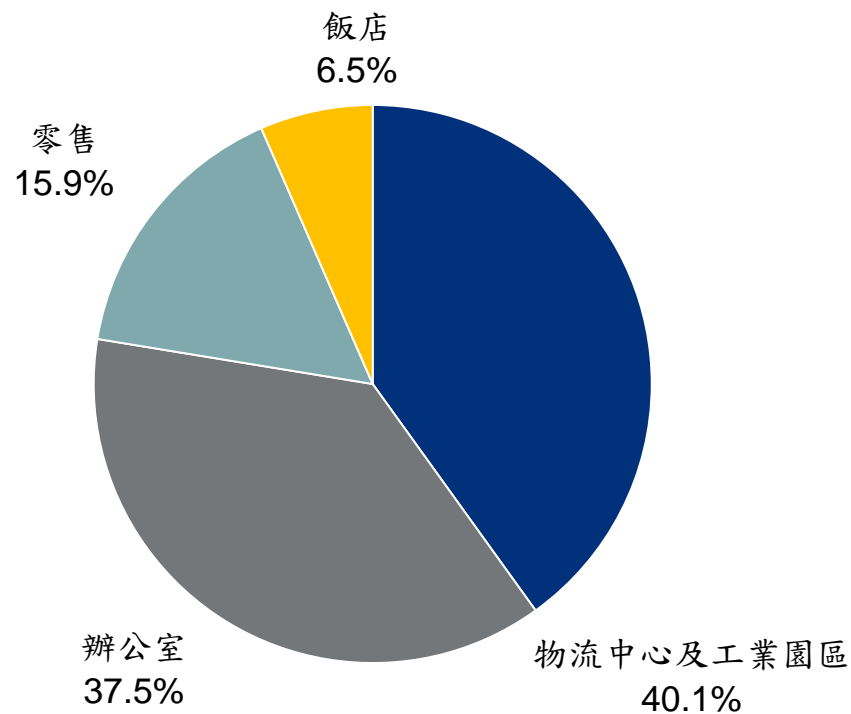


海外REITs投資概況

投資地區分佈



資產型態分佈



註: 截至2020年3月底為止, 本基金投資於海外上市REITs共約新台幣25億元

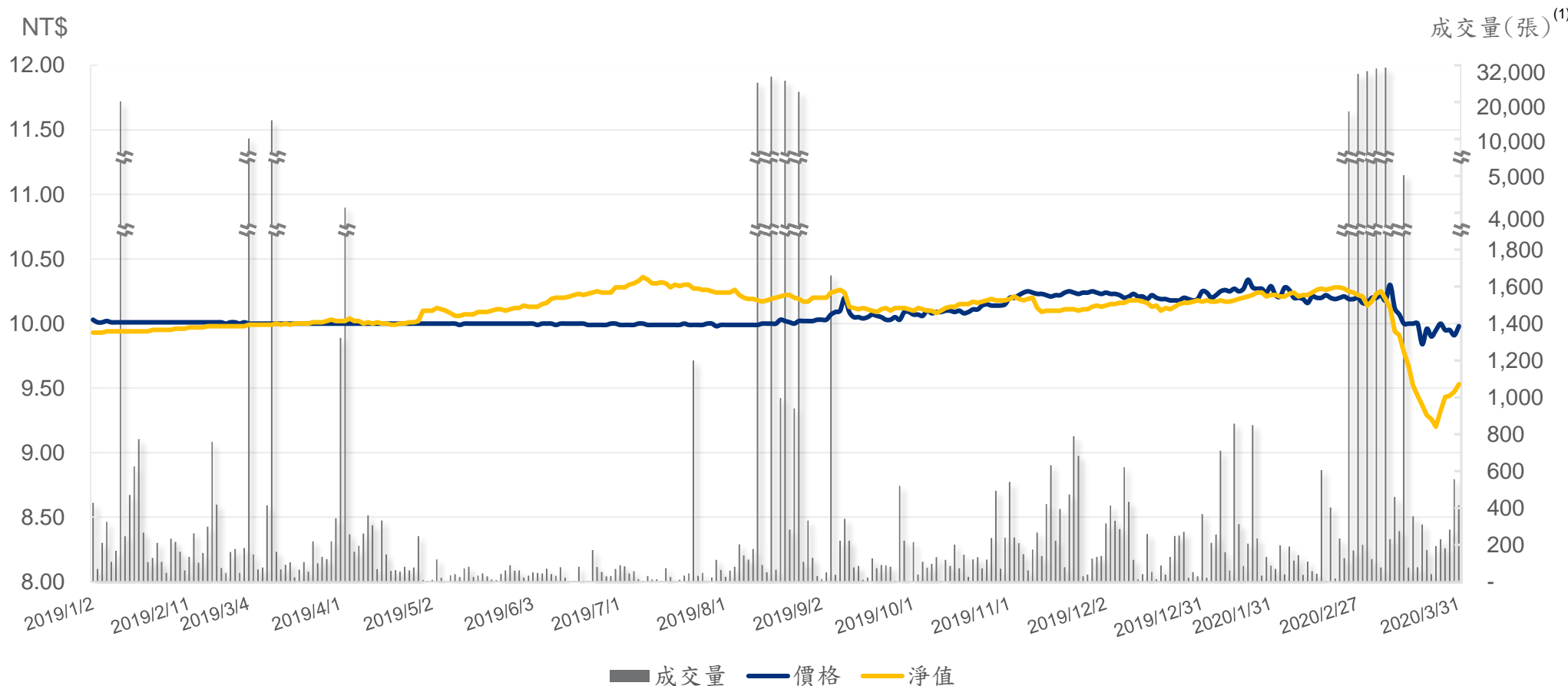


受益證券價格和淨值表現



受益證券價格和淨值表現

2019/1/1 - 2020/3/31



註: 資料日期為2019/1/1-2020/3/31, 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(2020年3月31日)

(NT\$mm)	2020/3/31	2019/12/31	2019/3/31
投資性不動產-土地	8,928	8,462	6,851
投資性不動產-房屋	4,373	4,224	2,856
備供出售金融資產	1,866	2,438	2,238
現金及約當現金	414	241	778
資產修繕維護支出準備金	5	4	1
其他	225	313	161
資產合計	15,811	15,682	12,885
負債合計	5,727	4,879	2,278
淨資產合計	10,084	10,803	10,607

註: 除了截至2019/12/31的財務數字為查核數, 其餘為未經查核數。



損益情形(2020年1月1日~3月31日)

(NT\$mm)	2020/3/31	2019/3/31	YoY %
租金收入	116.6	84.3	38.2%
股利收入	13.0	0.2	7351.6%
其他收入 ⁽¹⁾	2.0	0.3	470.6%
收入合計	131.6	84.8	55.2%
費用合計	(21.0)	(12.3)	70.5%
營業外收支淨額	(19.0)	(2.1)	803.7%
本期收支淨額	91.6	70.4	30.0%

註: 未經查核數。

1. 利息及其他收入。