



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2021年第4季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 4Q 2021 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2021年1月1日至2021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 2021年第四季，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，2021年12月31日每受益權單位之淨資產價值為10.34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，以上市所募得之款項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，後以借入款項購入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。

四、本基金於2021年12月2日完成第一次追加募集，第一次追加募集款共新台幣60億元，該受益證券於2021年12月6日掛牌上市，並於2021年12月以第一次追加募集款新台幣45億元(含稅)購入順達廠辦大樓及增購約新台幣4.02億元的海外上市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。

1. 依據2021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	241,992,025
大都市國際中心	辦公室	100%	3~5	2022/5/15~ 2023/8/31	34,497,663
NASA科技總署	辦公室	100%	1~10	2022/2/28~ 2030/5/31	55,923,957
鹿港永樂酒店	旅館	100%	20	2039/8/5	17,250,000
觀音物流中心	物流中心	100%	10	2029/8/18	105,823,932
順達廠辦大樓	辦公室	100%	5~10	2024/8/31~ 2031/12/14	6,033,108

1. 依據2021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. 2021年1月1日至2021年12月31日之實際租金收入，包含停車位收入；增購之順達廠辦大樓係自2021年12月15日開始收取租金。



主要承租戶

商場(1)



辦公室



物流中心



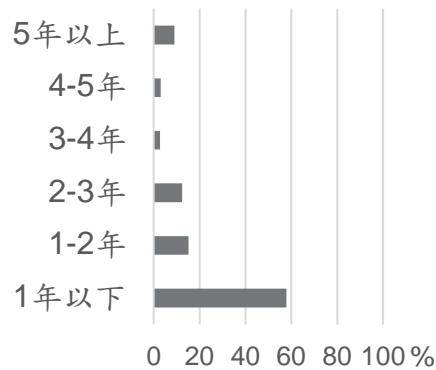
旅館



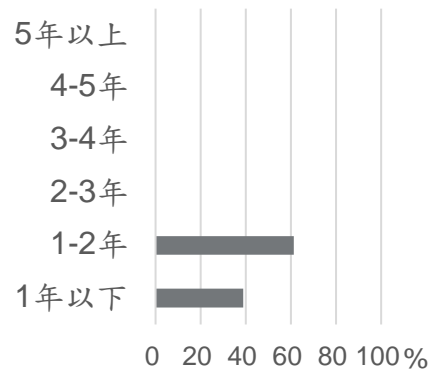
1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司（下稱「台茂管顧」），再由台茂管顧出租給各商家。
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。

租約到期分析—依租金貢獻度

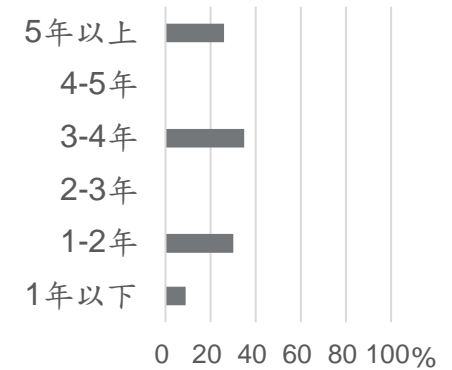
台茂購物中心⁽²⁾



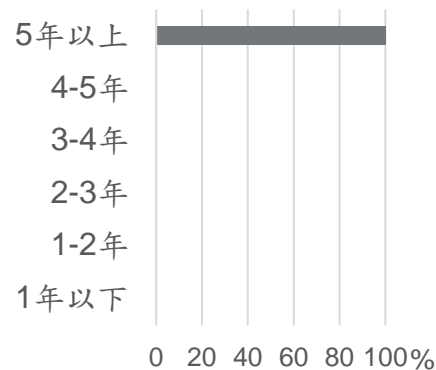
大都市國際中心



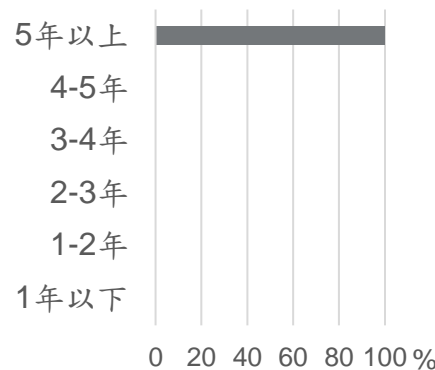
NASA科技總署



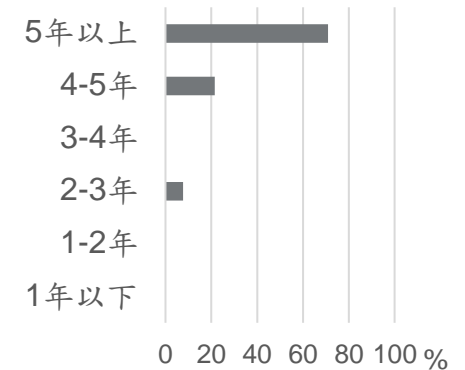
鹿港永樂酒店



觀音物流中心



順達廠辦大樓

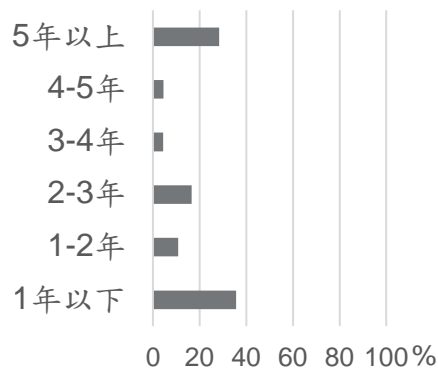


1. 依據2021年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。
2. 台茂購物中心是以主承租人台茂管顧向各商家收取的租金收入計算而得。

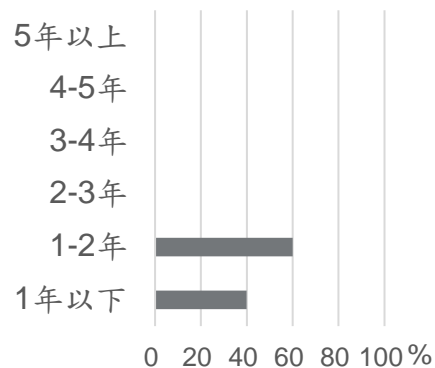


租約到期分析—依租賃面積

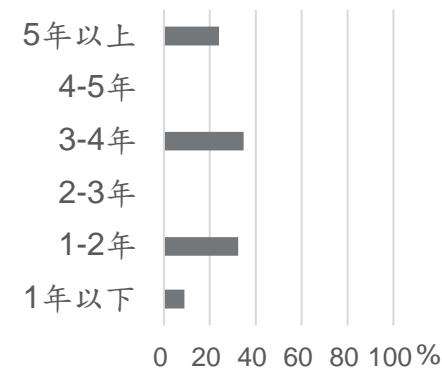
台茂購物中心⁽²⁾



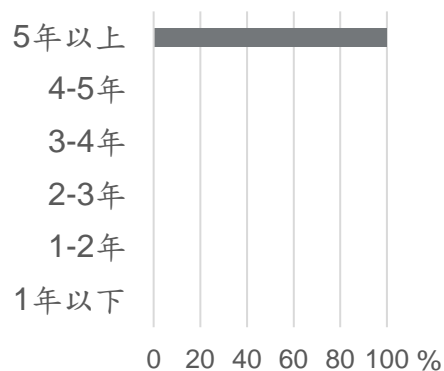
大都市國際中心



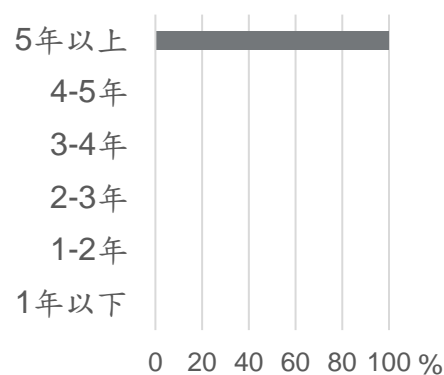
NASA科技總署



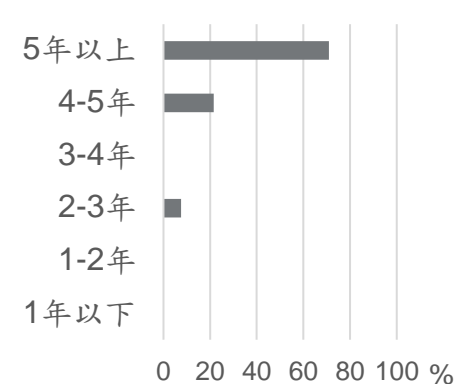
鹿港永樂酒店



觀音物流中心



順達廠辦大樓

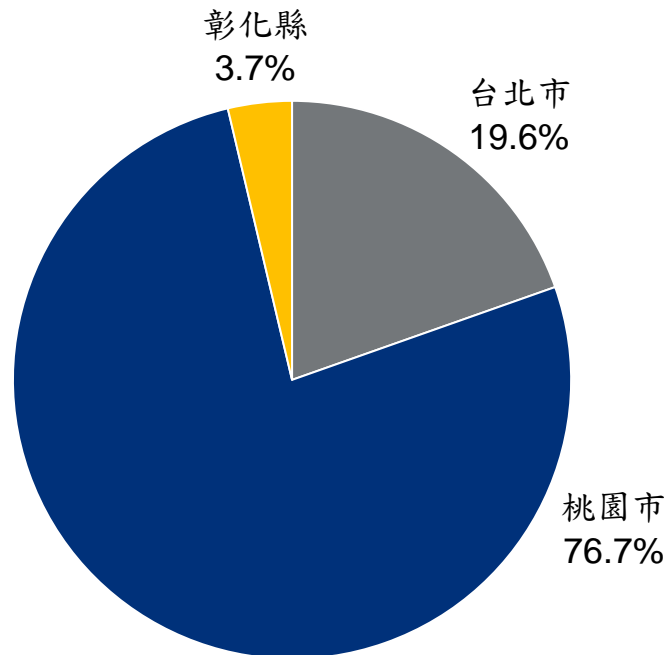


1. 依據2021年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。
2. 台茂購物中心是以各商家於2021年12月31日之租賃面積計算而得。

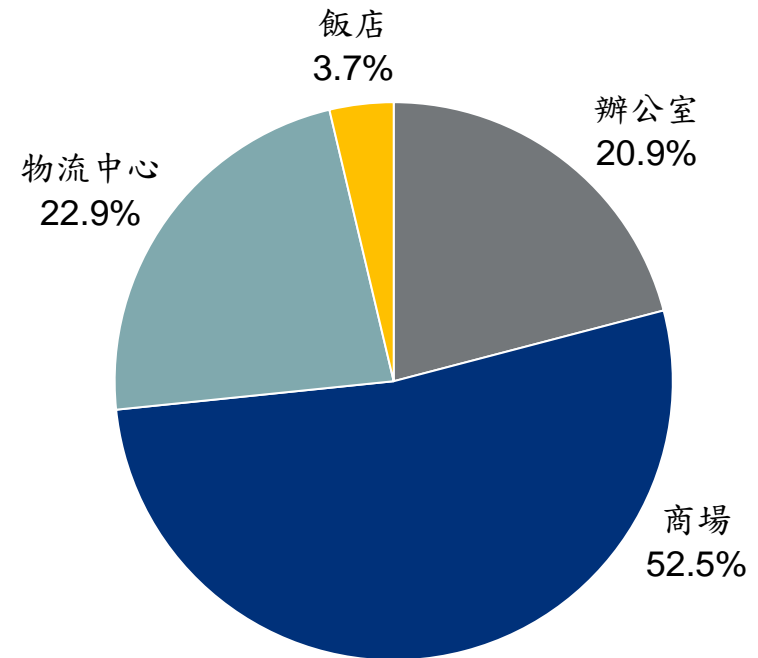


基金不動產租金收入分析

依投資地區



依資產型態

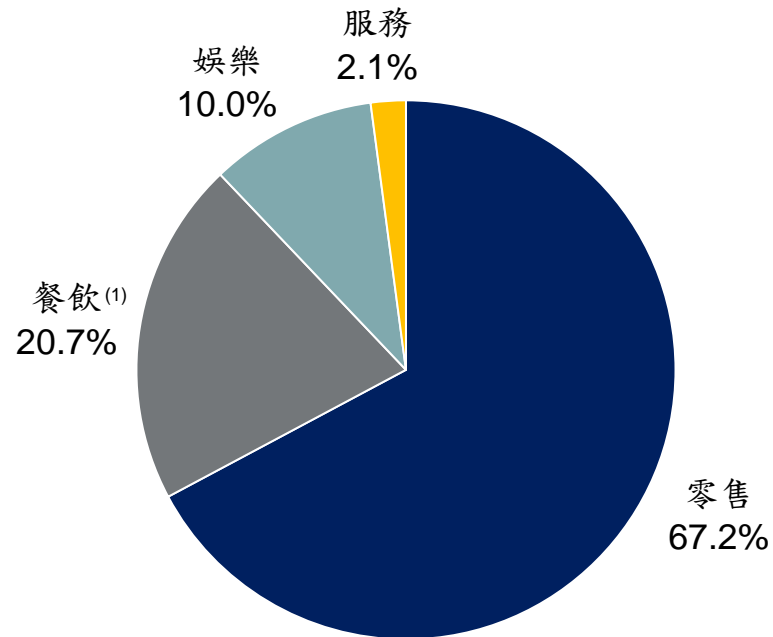


註: 根據2021年1月1日至2021年12月31日之租金收入計算而得, 增購之順達廠辦大樓係自2021年12月15日開始收取租金。

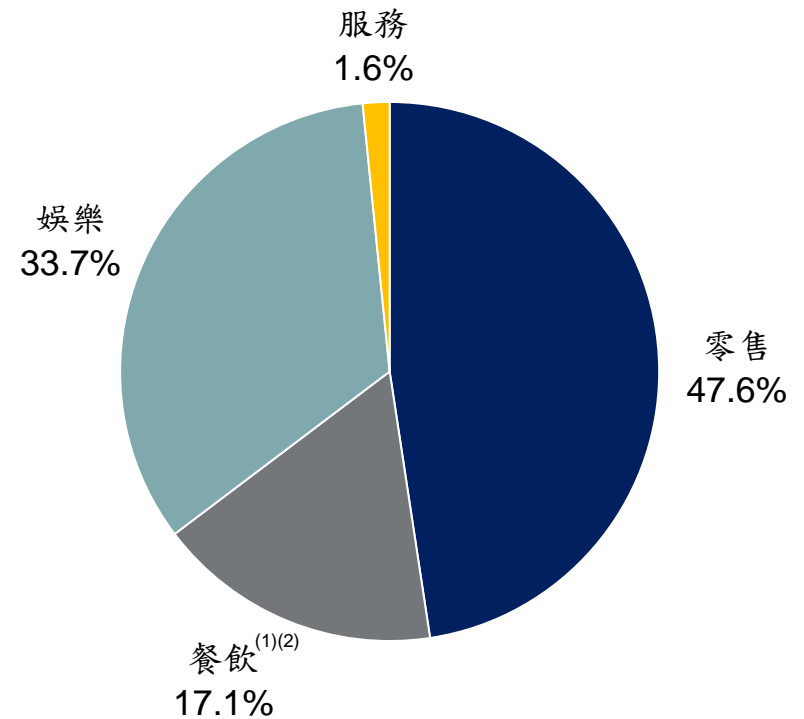


台茂購物中心業態分析

依租金貢獻度



依租賃面積



註: 根據2021年1月1日至2021年12月31日之資料計算而得。

1. 包含餐廳、美食街和食品櫃位。

2. 不含公食區的面積。

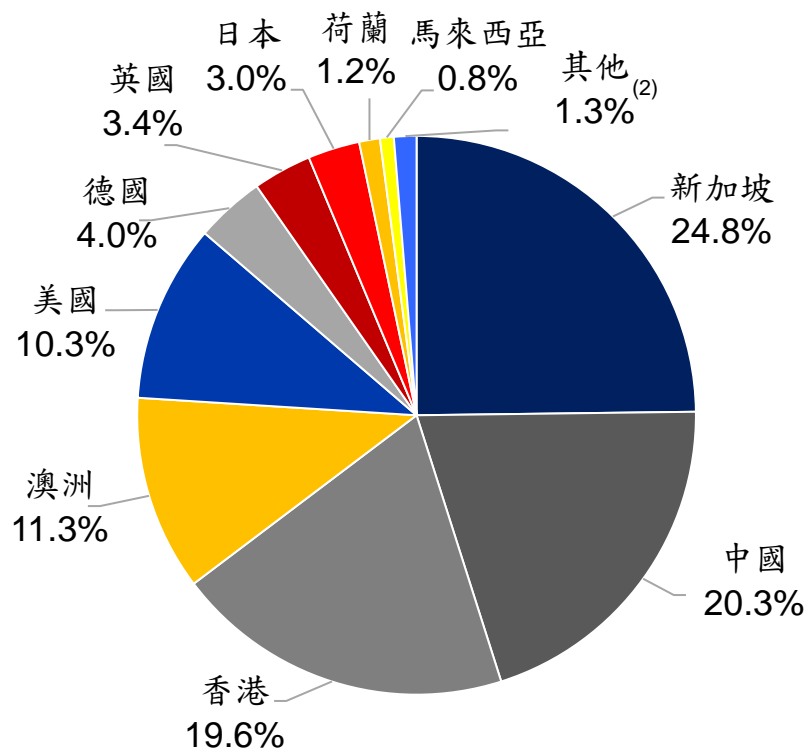


海外REITs投資概況

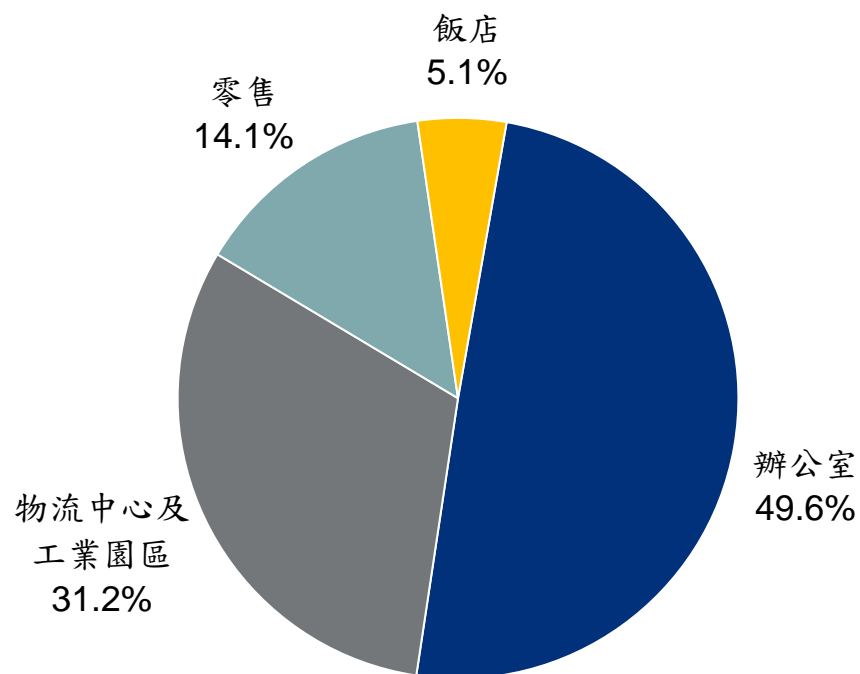


海外REITs投資概況

投資金額分佈-依地區⁽¹⁾



投資金額分佈-依資產型態



註: 是以海外上市REITs的原始取得成本和其最近期財報中的投資地區和資產型態分佈計算而得, 本基金投資於新加坡及香港上市REITs的投資金額佔比分別為70.0%及30.0%。

1. 依本基金所持有海外上市REITs旗下之各物業所在之國家計算而得。

2. 其他國家包括南韓、愛爾蘭、越南、義大利、印度、法國和瑞士。

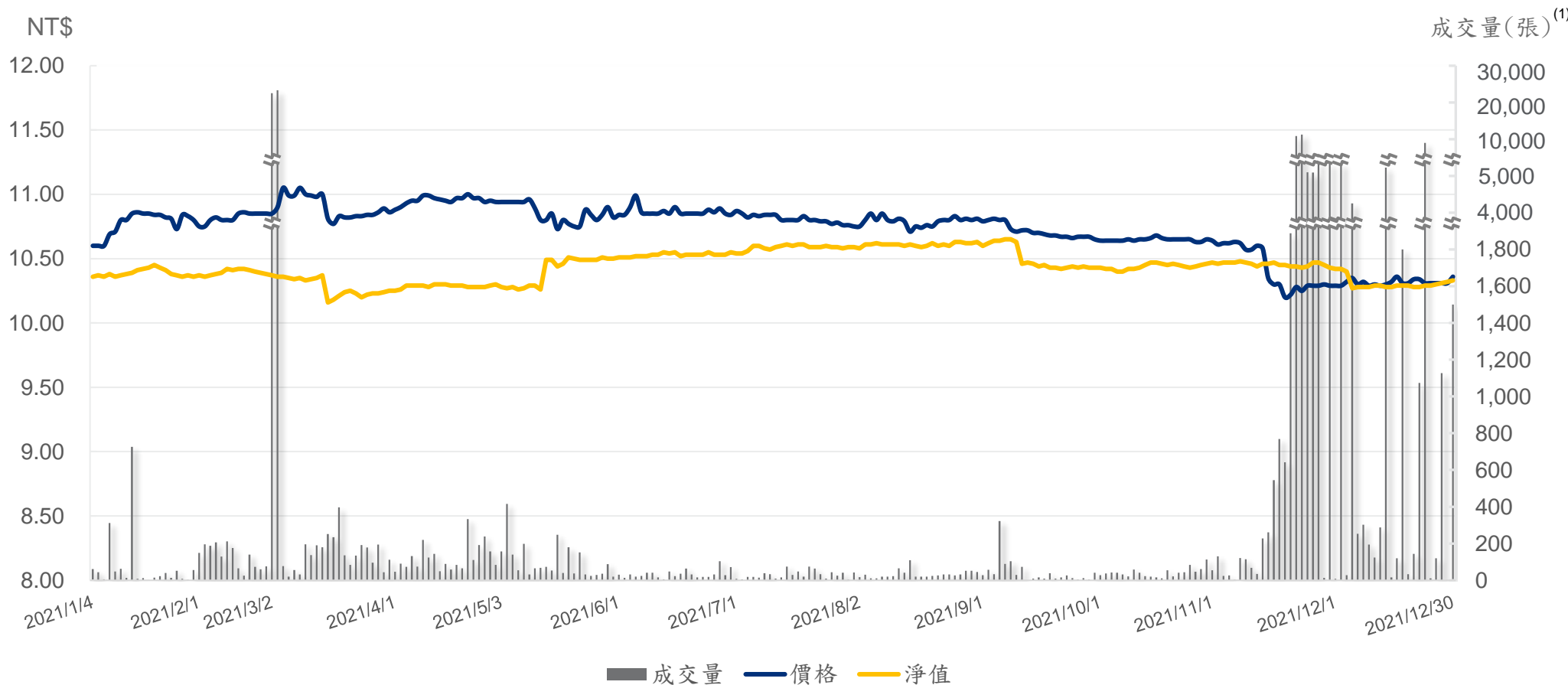


受益證券價格和淨值表現



受益證券價格和淨值表現

2021/1/4 - 2021/12/30



註: 資料日期為2021/1/4-2021/12/30, 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(2021年12月31日)

(NT\$mm)	2021/12/31	2020/12/31
投資性不動產-土地	11,670.4	9,147.1
投資性不動產-房屋	6,724.2	4,583.9
備供出售金融資產	2,565.4	2,197.7
現金及約當現金 ⁽¹⁾	1,437.1	337.0
資產修繕維護支出準備金	14.7	9.2
其他	140.1	83.7
資產合計	22,551.9	16,358.6
負債合計	5,409.9	5,397.8
淨資產合計	17,142.0	10,960.8

註：查核數。

1. 包含原始到期日超過3個月之定期存款。



損益情形(2021年1月1日~12月31日)

(NT\$mm)	2021/12/31	2020/12/31	YoY %
租金收入	461.5	494.1	-6.6%
股利收入	109.2	115.7	-5.6%
其他收入 ⁽¹⁾	1.9	2.8	-32.1%
收入合計	572.6	612.6	-6.5%
費用合計	(103.3)	(81.7)	26.4%
財務成本	(71.8)	(73.8)	-2.7%
本期純益	397.5	457.1	-13.0%

註: 查核數。

1. 利息及其他收入。



可分配收益

項目	1H 2021	2H 2021	2021 合計
(NT\$)			
期初可分配收益餘額	243,427,525	185,244,910	243,427,525
本期淨利	188,025,673	209,495,443	397,521,116
資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數	(2,780,763)	(2,797,652)	(5,578,415)
減：收益分配	(243,427,525)	(185,244,910)	(428,672,435)
期末可分配收益餘額	185,244,910	206,697,791	206,697,791
每單位可分配收益金額(NT\$) ⁽¹⁾	0.17506157801 ⁽²⁾	0.12465416152 ⁽³⁾	0.29971573953

1. 係根據110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。
2. 係以2021年6月30日流通在外受益權單位數1,058,170,000計算之；已於2021年10月22日發放予受益人。
3. 係以2021年12月31日流通在外受益權單位數1,658,170,000計算之。