



樂富一號不動產投資信託基金

MILLERFUL NO.1 REIT

2022年第4季基金管理績效報告

Millerful No.1 REIT 4Q 2022 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2022年1月1日至2022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 2022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，2022年12月31日每受益權單位之淨資產價值為10.39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，另於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。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，並以第一次追加募集之款項購入順達廠辦大樓及增購約新台幣15億元的海外上市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2022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  | 世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所、<br>高力國際不動產估價師聯合事務所 |
| 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<br>(年) | 租約到期日                     | 租金收入 <sup>(3)</sup><br>(元) |
|----------|------|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| 台茂購物中心   | 商場   | 100%               | 20          | 2038/12/18                | 298,082,871                |
| 大都市國際中心  | 辦公室  | 100%               | 3~5         | 2023/4/30~<br>2027/5/15   | 35,285,837                 |
| NASA科技總署 | 辦公室  | 100%               | 1~10        | 2023/1/31~<br>2030/5/31   | 57,045,041                 |
| 鹿港永樂酒店   | 旅館   | 100%               | 20          | 2039/8/5                  | 16,875,000                 |
| 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%               | 3~10        | 2025/12/31~<br>2031/12/14 | 128,187,584                |

1. 依據2022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. 2022年1月1日至2022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



## 物流中心



## 旅館

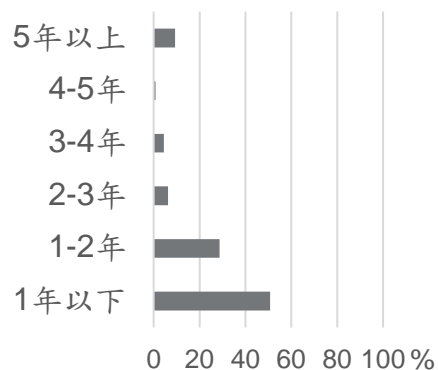


1. 台茂購物中心之主承租人為台茂商場管理顧問股份有限公司（下稱「台茂管顧」），再由台茂管顧出租給各商家。  
此處之主要承租戶為台茂購物中心全棟之優質商家。

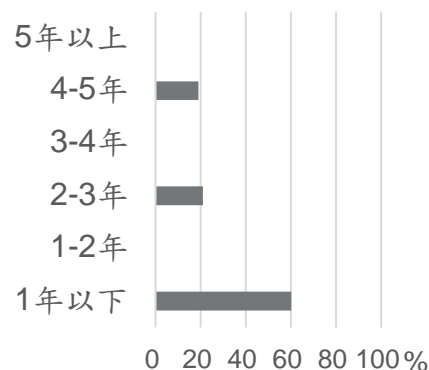


# 租約到期分析—依租金貢獻度<sup>(1)</sup>

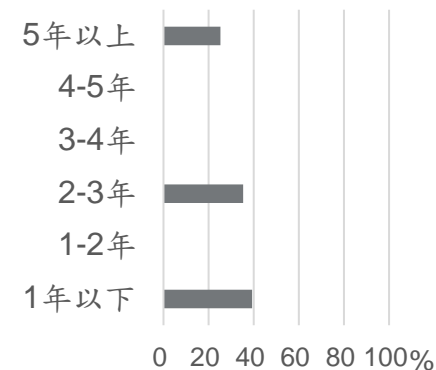
台茂購物中心<sup>(2)</sup>



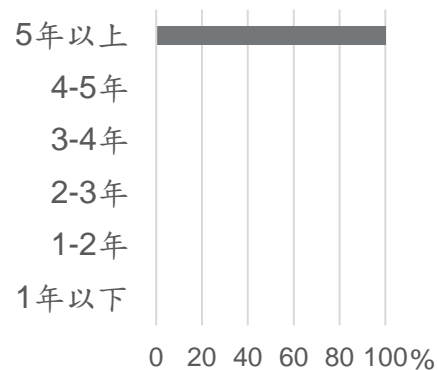
大都市國際中心



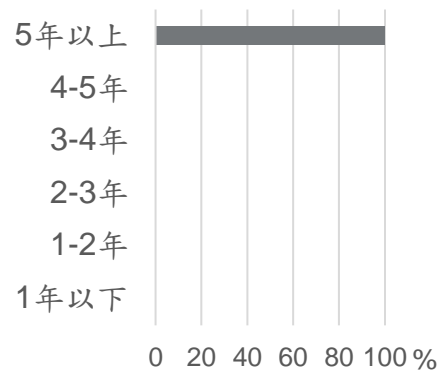
NASA科技總署



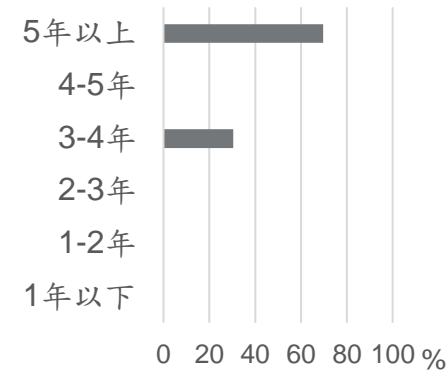
鹿港永樂酒店



觀音物流中心



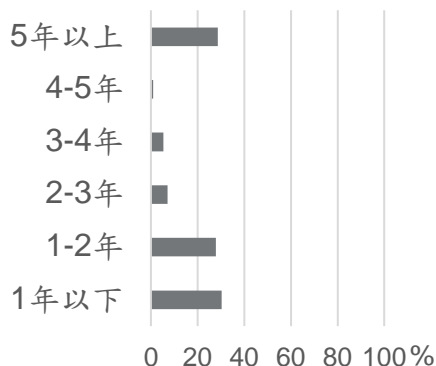
順達廠辦大樓



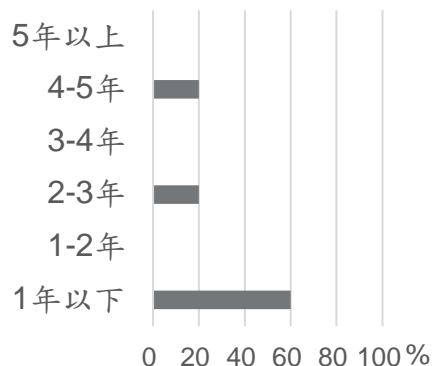
1. 依據2022年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。
2. 台茂購物中心是以主承租人台茂管顧向各商家收取的租金收入計算而得。

# 租約到期分析—依租賃面積<sup>(1)</sup>

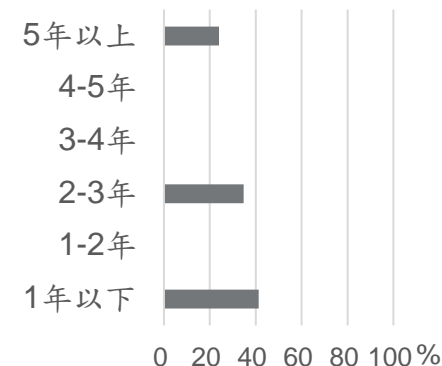
台茂購物中心<sup>(2)</sup>



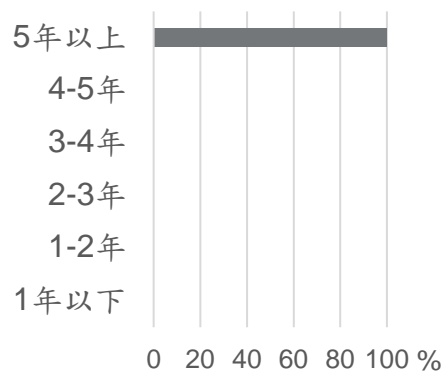
大都市國際中心



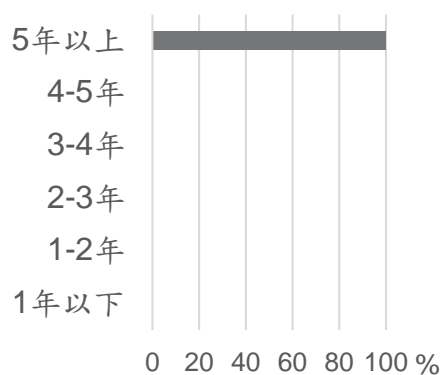
NASA科技總署



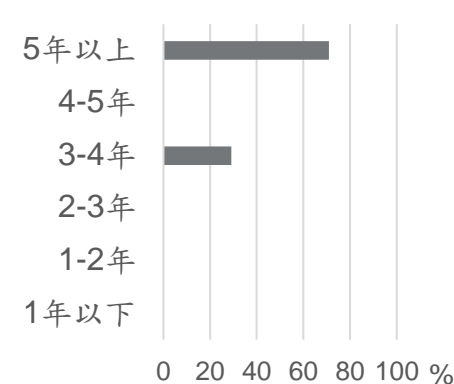
鹿港永樂酒店



觀音物流中心



順達廠辦大樓

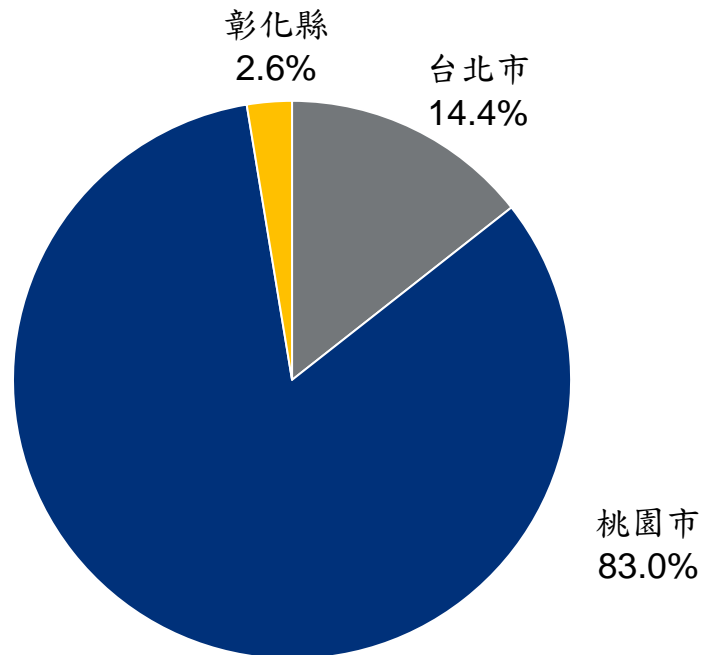


1. 依據2022年12月31日之租約資料計算，停車位租金收入未列入計算。  
2. 台茂購物中心是以各商家於2022年12月31日之租賃面積計算而得。

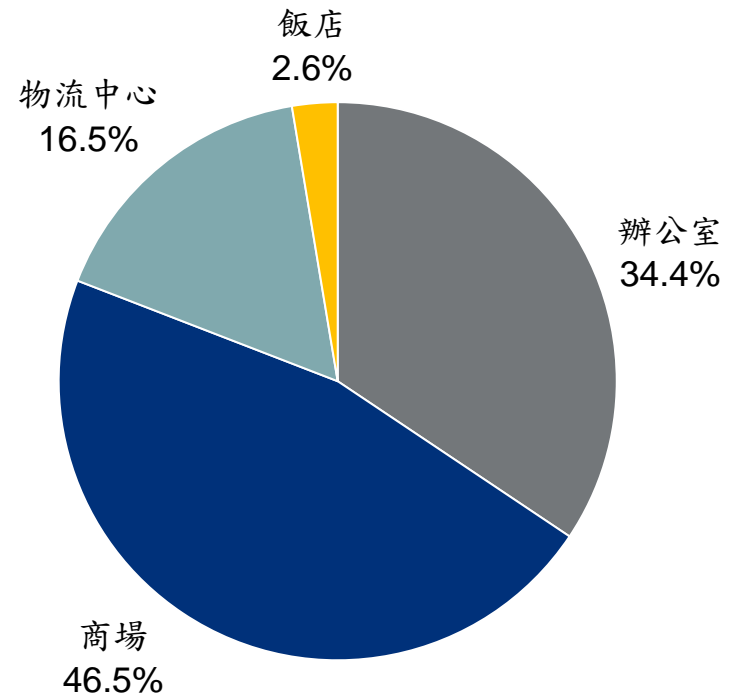


# 基金不動產租金收入分析

依投資地區



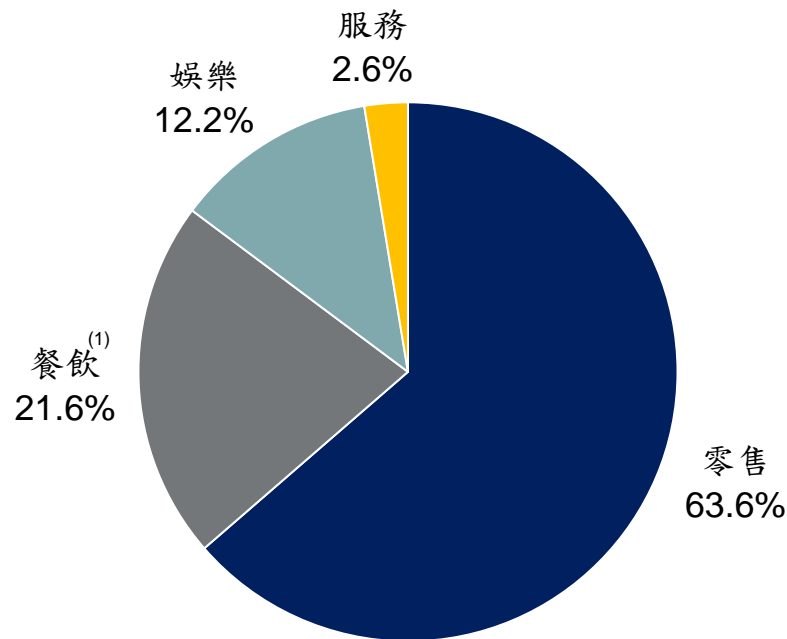
依資產型態



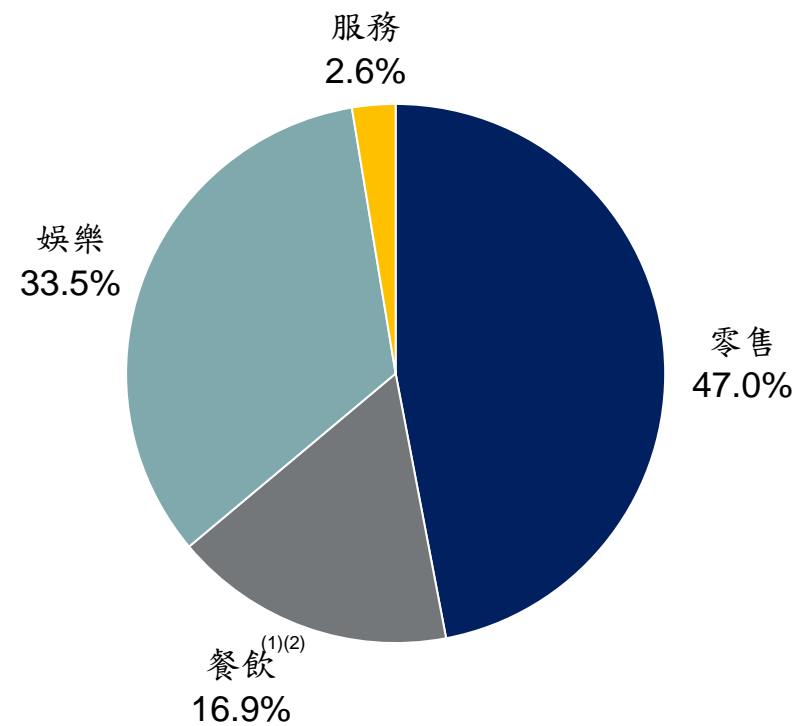
註: 根據2022年1月1日至2022年12月31日之租金收入計算而得。

# 台茂購物中心業態分析

依租金貢獻度



依租賃面積



註: 根據2022年1月1日至2022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。

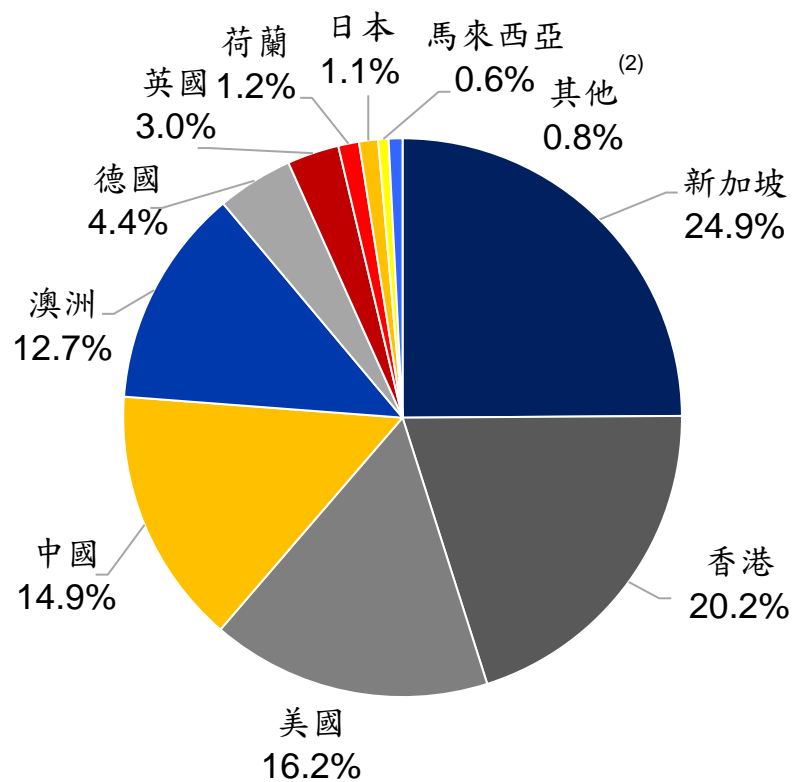


## 海外REITs投資概況

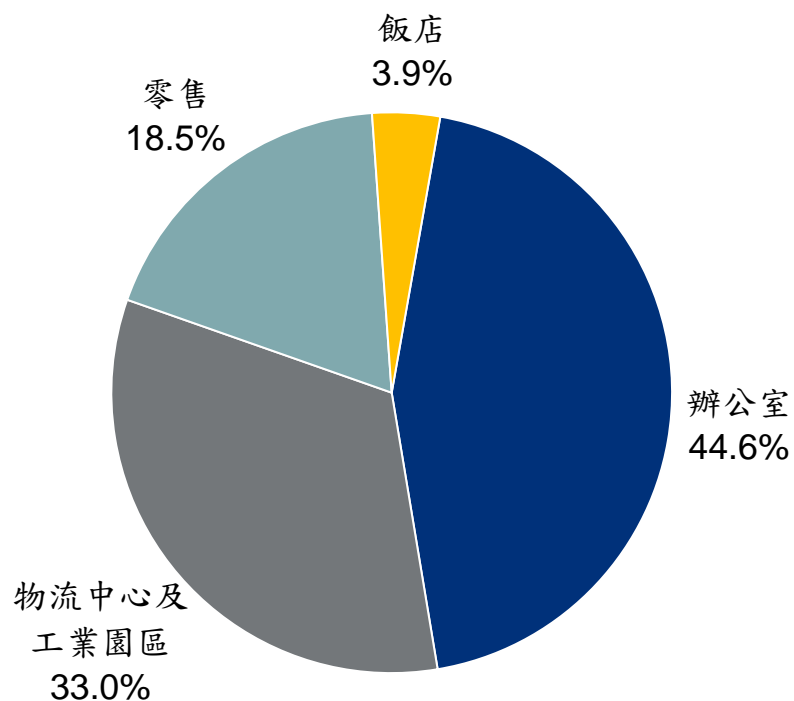


# 海外REITs投資概況

投資金額分佈-依地區<sup>(1)</sup>



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68.6%及31.4%。

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。



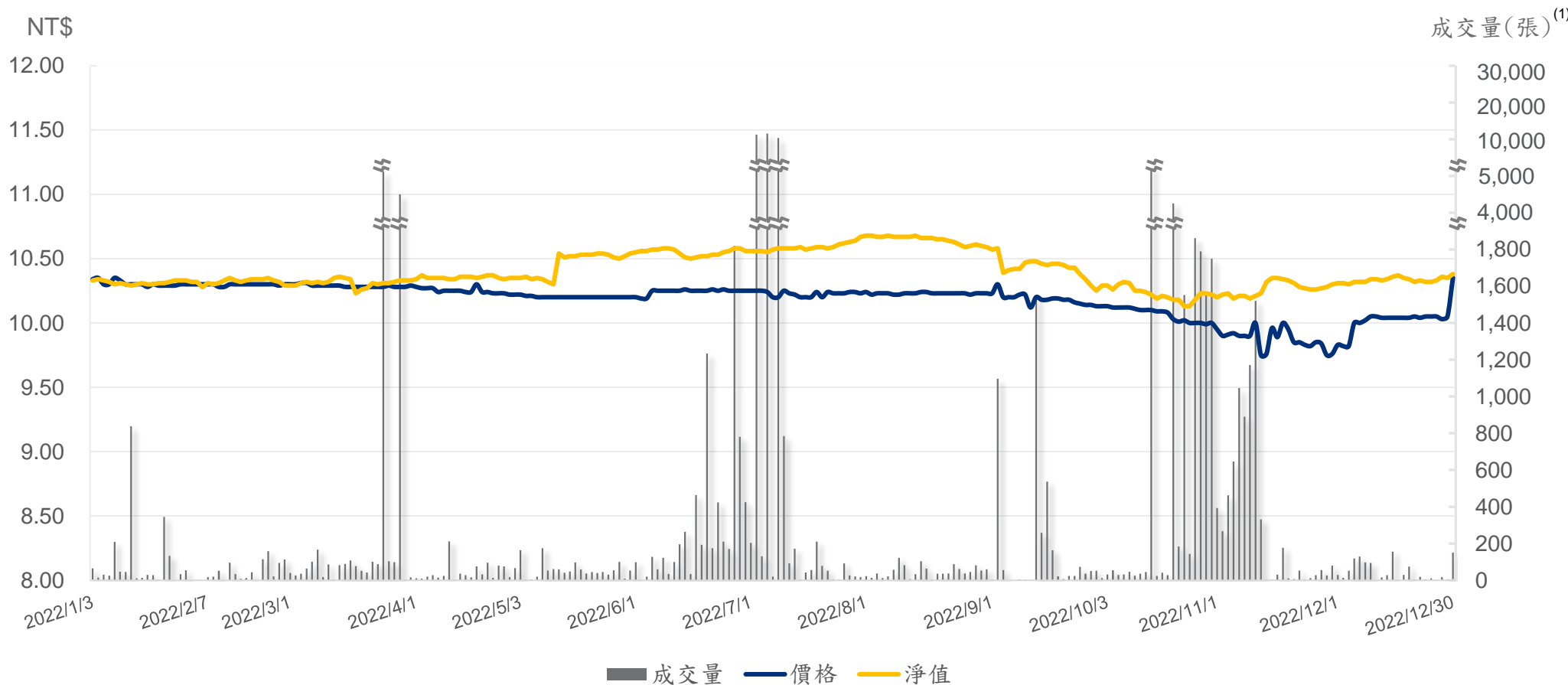


## 受益證券價格和淨值表現



# 受益證券價格和淨值表現

2022/1/3 - 2022/12/30



註: 資料日期為2022/1/3-2022/12/30, 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(2022年12月31日)

| (NT\$mm)                | 2022/12/31 | 2021/12/31 |
|-------------------------|------------|------------|
| 投資性不動產-土地               | 11,897.5   | 11,670.4   |
| 投資性不動產-房屋               | 6,893.6    | 6,724.2    |
| 備供出售金融資產 <sup>(1)</sup> | 3,194.4    | 2,565.4    |
| 現金及約當現金 <sup>(2)</sup>  | 495.1      | 1,437.1    |
| 資產修繕維護支出準備金             | 18.7       | 14.7       |
| 其他                      | 42.8       | 140.1      |
| 資產合計                    | 22,542.1   | 22,551.9   |
| 負債合計                    | 5,318.5    | 5,409.9    |
| 淨資產合計                   | 17,223.6   | 17,142.0   |

註：查核數。

- 截至2022/12/31，備供出售金融資產之未實現資本損失為新台幣930.3mm及未實現匯兌利益為新台幣182.5mm，前述未實現損益不影響本期純益，且經檢視各檔海外上市REIT截至最近一期財報的淨值和不動產價值並無重大減損的情形發生。
- 包含原始到期日超過3個月之定期存款。



## 損益情形(2022年1月1日~12月31日)

| (NT\$mm)            | 2022/12/31 | 2021/12/31 | YoY %   |
|---------------------|------------|------------|---------|
| 租金收入                | 641.3      | 461.5      | 39.0%   |
| 股利收入                | 215.6      | 109.2      | 97.4%   |
| 管理及空調收入             | 24.1       | 1.1        | 2,091%  |
| 其他收入 <sup>(1)</sup> | (53.0)     | 0.8        | -6,725% |
| 收入合計                | 828.0      | 572.6      | 44.6%   |
| 費用合計                | (137.3)    | (103.3)    | 32.9%   |
| 財務成本                | (77.7)     | (71.8)     | 8.2%    |
| 本期純益                | 613.0      | 397.5      | 54.2%   |

註：查核數。

1. 係交換備供出售金融資產損失、利息收入及其他收入。



## 可分配收益

| 項目                              | 1H 2022                      | 2H 2022       | 2022合計        |
|---------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| (NT\$)                          |                              |               |               |
| 期初可分配收益餘額                       | 206,697,791                  | 309,985,982   | 206,697,791   |
| 本期淨利                            | 313,692,254                  | 299,322,631   | 613,014,885   |
| 資產修繕維護支出準備金專戶當期餘額變動數            | (3,706,272)                  | (230,167)     | (3,936,439)   |
| 交換備供出售金融資產損失(未實現資本損失)           | -                            | 55,997,768    | 55,997,768    |
| 減：收益分配                          | (206,697,791)                | (309,985,982) | (516,683,773) |
| 期末可分配收益餘額                       | 309,985,982                  | 355,090,232   | 355,090,232   |
| 每單位可分配收益金額(NT\$) <sup>(1)</sup> | 0.18694463294 <sup>(2)</sup> | 0.21414585477 | 0.40109048771 |

1. 係根據2022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. 已於2022年10月13日發放予受益人。