

富邦一號不動產投資信託基金2022年第4季

基金管理績效報告

1



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，皆為富邦建經彙整，其統計時間為2022年10月1日至2022年12月31日。
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。

富邦一號不動產投資信託基金並不保證基金之投資收益，本基金以往之績效不保證本基金之未來績效，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，投資人應依其自行判斷進行投資。

摘要

本不動產管理機構在富邦一號2022年第4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99.04%。
- 二、租金水準保持在台北市辦公室市場水準以上。
- 三、各項收入支出正常，基金資產淨值保持穩定成長。

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。

富邦一號REITs之專業團隊

受託機構	臺灣土地銀行股份有限公司
不動產管理機構	富邦建築經理股份有限公司
信用評等機構	中華信用評等股份有限公司
專業估價機構	第一太平戴維斯不動產估價師事務所 戴德梁行不動產估價師事務所
會計查核	資誠聯合會計師事務所
法律顧問	協合國際法律事務所

大綱

- 一、空置率
- 二、前十大承租戶租金組合
- 三、前十大承租戶面積組合
- 四、主要承租戶租期分析
- 五、租金水準
- 六、受益證券價格表現 & 資產淨值
- 七、閒置資金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

一、空置率

台北市2022年第四季辦公大樓市場空置率

	空置率		
	2022 Q4	2022 Q3	2021 Q4
平均值	2.38%	2.46%	1.95%
A+級辦公室	2.34%	2.31%	1.59%
A級辦公室	2.38%	2.25%	1.94%
B級辦公室	2.44%	2.89%	2.42%
松江南京商圈	1.94%	1.94%	1.22%
信義世貿商圈	1.55%	1.39%	1.59%
南京四五商圈	0.97%	2.15%	1.47%
站前西門商圈	5.97%	6.30%	1.60%
復興南京商圈	2.49%	1.93%	1.69%
敦北民生商圈	4.33%	4.91%	4.13%
敦南商圈	0.98%	1.09%	1.51%

資料來源：全球資產管理(股)公司



圖：富邦人壽大樓

富邦一號各標的物平均空置率

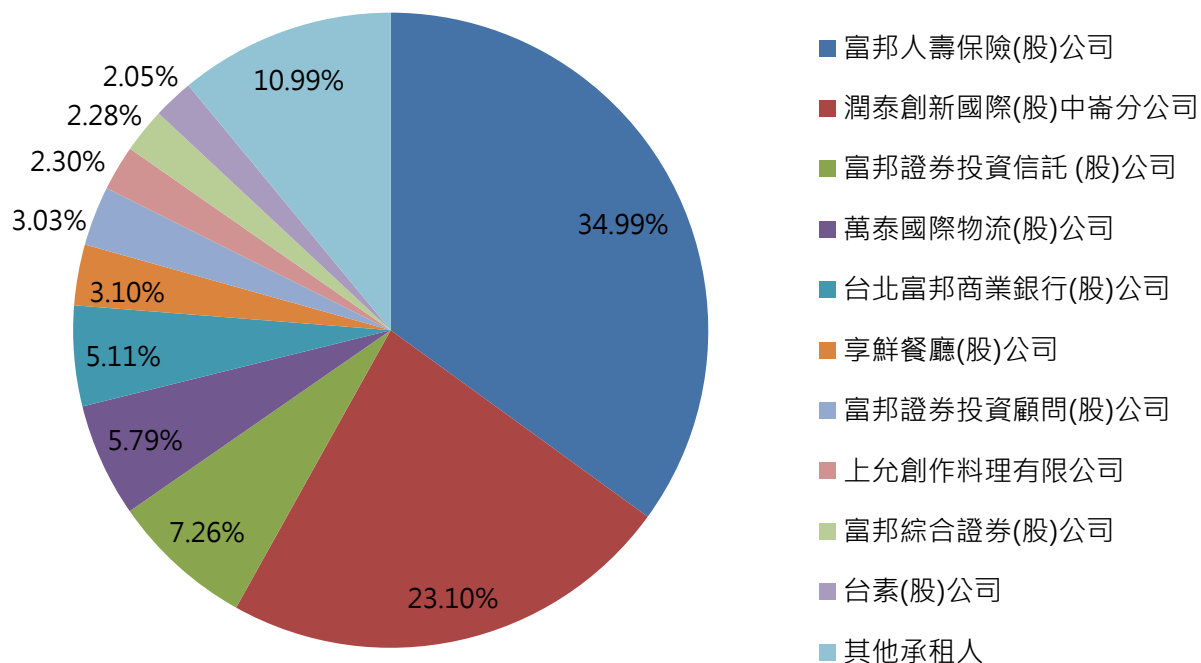
名稱	類型	平均空置率(%)
富邦人壽大樓	辦公室	0
富邦中山大樓	辦公室	8.57
中崙大樓商場	商場	0
平均值		0.96

註1：「富邦人壽大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等皆不列入計算。

註2：空置率=未出租面積/可出租面積。

註3：依2022/12/31止之租約資料製作。

二、前十大承租戶租金組合

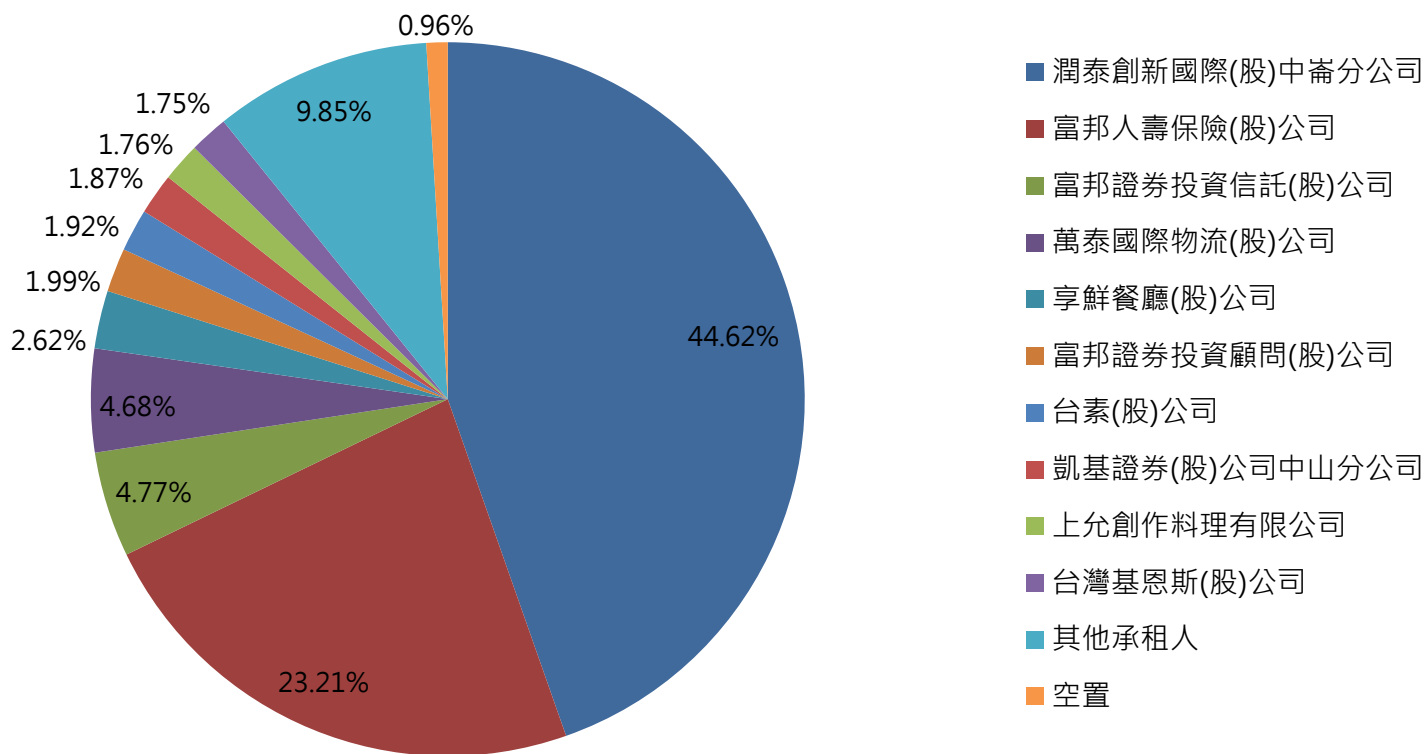


註1：「富邦人壽大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等收入皆不列入計算。

註2：依2022/12/31止之租約資料製表。



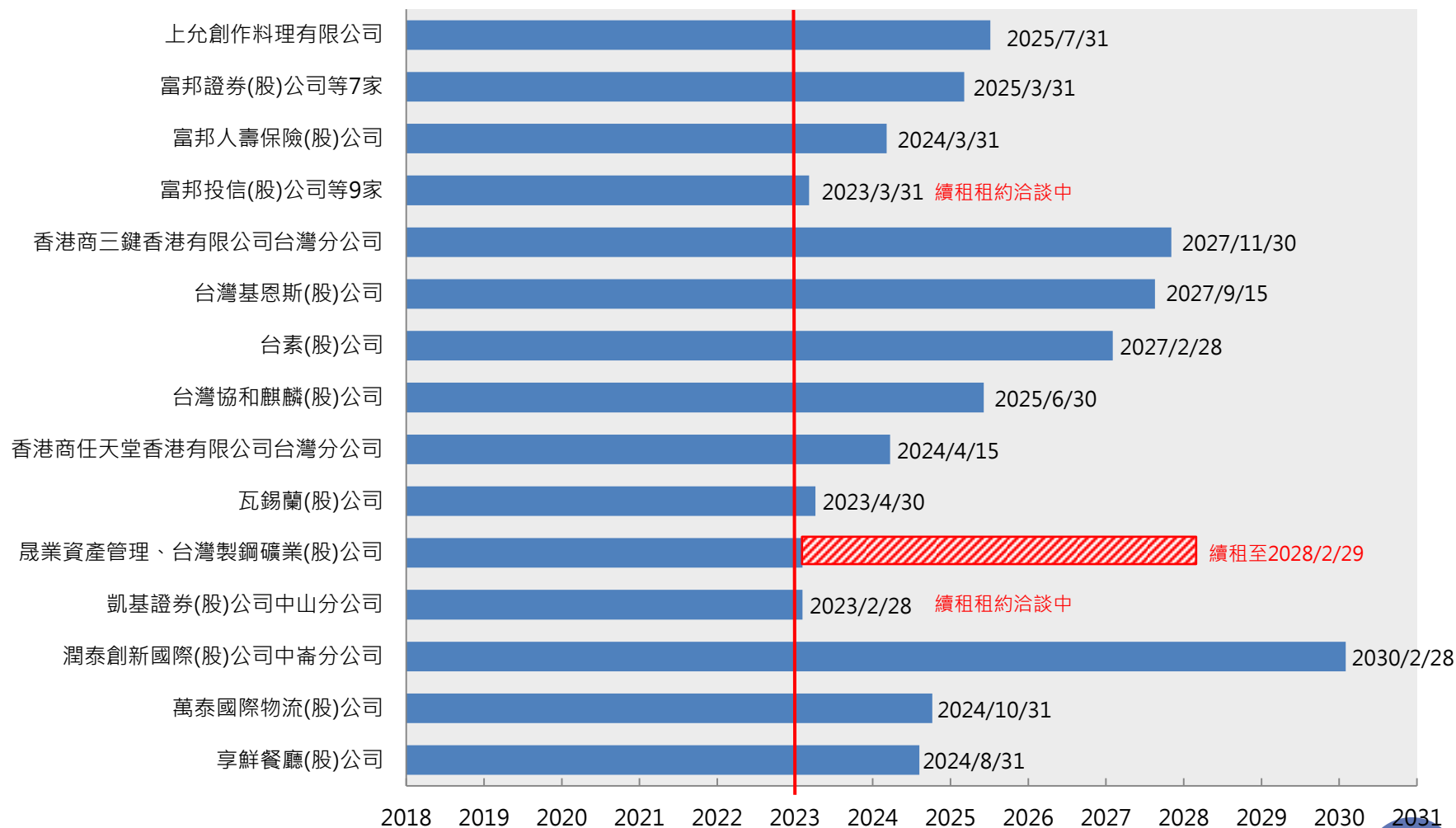
三、前十大承租戶面積組合



註1：「富邦人壽大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等承租戶未列入計算。

註2：依2022/12/31止之租約資料製表。

四、主要承租戶租期分析



註1：「富邦人壽大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等租期皆不列入計算。9

註2：依2022/12/31止之租約資料製表。

五、租金水準

台北市2022年第四季辦公大樓市場平均租金

	租金水準〔NT\$ (元) / 坪 / 月〕		
	2022 Q4	2022 Q3	2021 Q4
平均值	2,393	2,364	2,351
A+級辦公室	3,354	3,284	3,262
A級辦公室	2,035	2,024	2,010
B級辦公室	1,581	1,584	1,583
松江南京商圈	1,997	1,992	1,976
信義世貿商圈	3,385	3,308	3,295
南京四五商圈	1,671	1,659	1,655
站前西門商圈	1,861	1,854	1,842
復興南京商圈	1,988	1,985	1,966
敦北民生商圈	1,964	1,957	1,954
敦南商圈	2,143	2,128	2,112

資料來源：全球資產管理（股）公司

富邦一號各建物已出租面積之平均租金

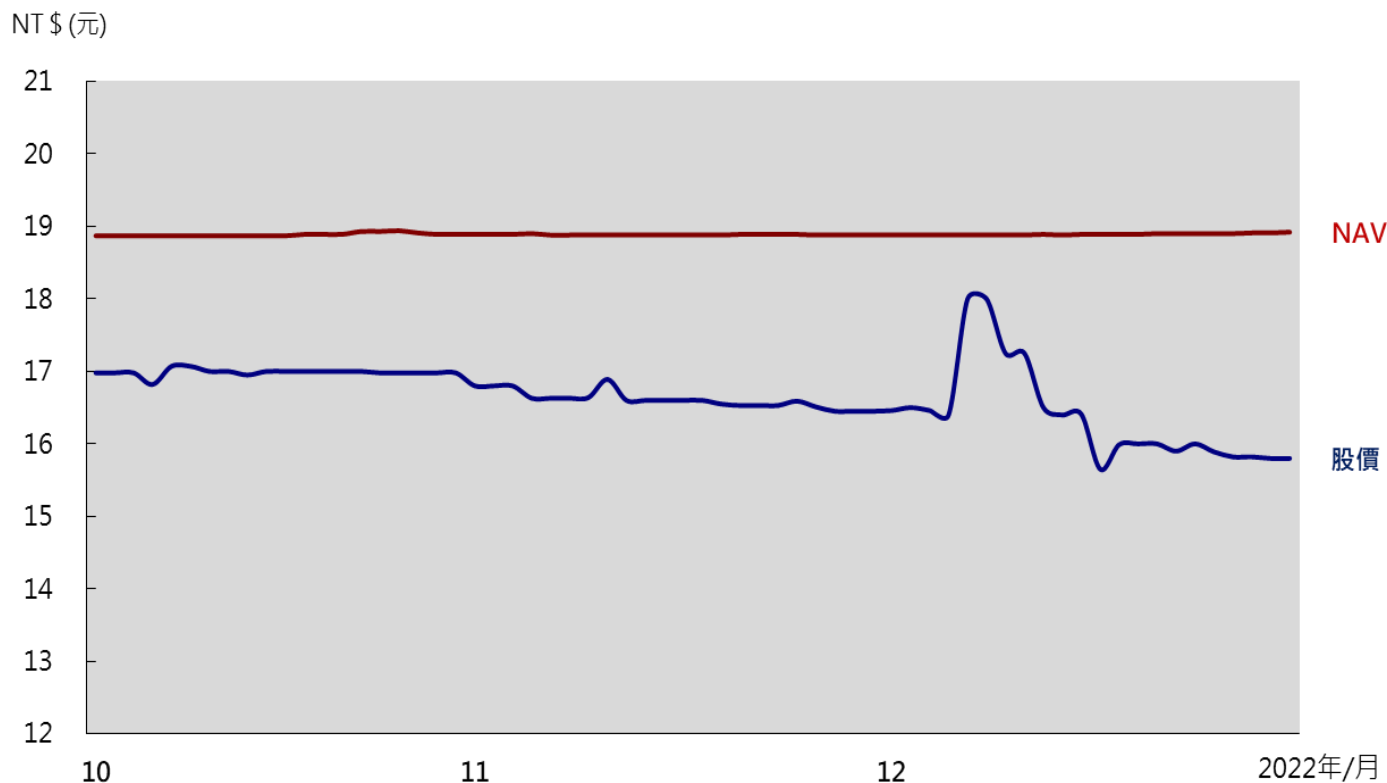
名稱	NT\$ (元) / 坪 / 月
富邦人壽大樓	2,752
富邦中山大樓	1,737
中崙大樓商場	1,081
產權面積加權之租金平均值	1,771

註1：「富邦人壽大樓」國際會議廳及各標的汽車停車位、基地台、電信室等皆不列入計算。

註2：以上金額 (NT\$) 皆為未稅。

註3：依2022/12/31止之租約資料製作。

六、受益證券價格表現 & 資產淨值



註：資料日期為2022年10至12月

- 詳細各日期資產淨值請上公開資訊觀測站 (<http://mops.twse.com.tw>) 查詢。
- 詳細各日期價量請上臺灣證券交易所 (<http://www.twse.com.tw>) 查詢。

七、閒置資金運用之情形

投資種類	定存
期 間	2022/5/30 ~ 2023/5/30
投資金額 (NT\$萬元)	NT\$60,000

八、財務資訊摘要

項 目	日期 2022/12/31	
	金額：NT (元)	比重：%
現金及銀行存款	785,478,051	7.09
信託資產 (土地)	9,193,392,833	82.98
信託資產 (房屋)	2,278,178,167	20.56
信託資產 (地上權)	732,564,000	6.61
其 他	425,816,680	3.84
資產合計	13,415,429,731	121.10
負債合計	2,337,041,665	21.10
淨資產	11,078,388,066	100.00
	期間：2022/1/1-2022/12/31	
營業收入合計	420,800,013	100.00
營業費用合計	(187,613,933)	(44.59)
可分配收益	233,186,080	55.41

註1：流通在外受益證券583,000,000個受益單位。

註2：本財務資訊數據已於2023/2/21經資誠聯合會計師事務所查核。

END



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經 Fubon Real Estate
Management

