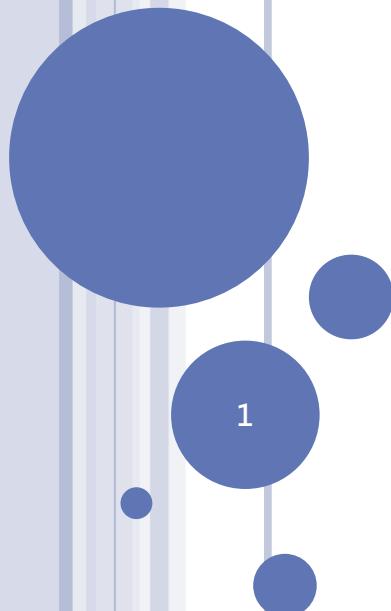


富邦二號不動產投資信託基金2025年第2季

基金管理績效報告



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經
Fubon Real Estate
Management

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2025年4月1日至2025年6月30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。

富邦二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二號2025年第2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%。
- 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。

富邦二號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 | 高力國際不動產估價師聯合事務所 第一太平戴維斯不動產估價師事務所 |
| 會計查核 | 誠品聯合會計師事務所 |
| 法律顧問 | 協合國際法律事務所 |

大綱

- 一、空置率
- 二、前十大承租業者租金占比
- 三、前十大承租業者面積占比
- 四、租戶承租狀況分析
- 五、租金水準
- 六、受益證券價格表現 & 資產淨值
- 七、地上權本金攤提準備金及閒置資金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

一、空置率

富邦二號各標的平均空置率

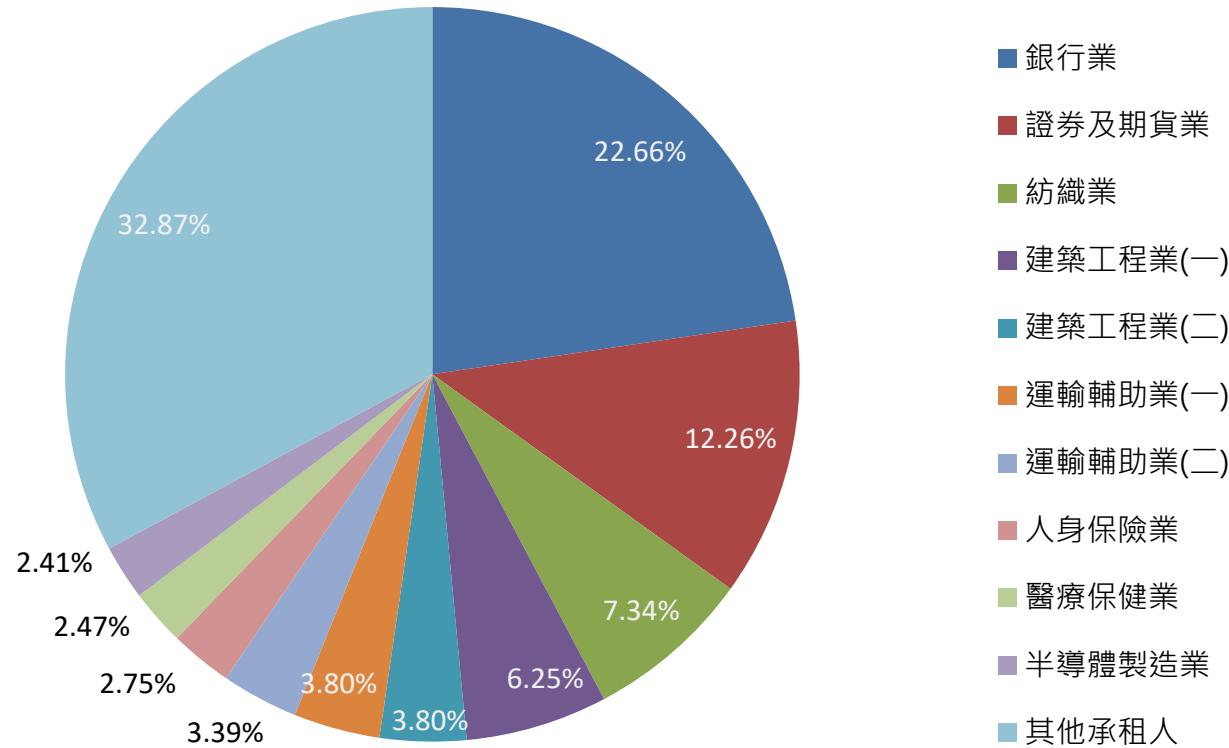
| 名稱 | 類型 | 空置率(%) |
|--------------------|-----|--------|
| 富邦民生大樓 | 辦公室 | 0 |
| 富邦內湖大樓 | 辦公室 | 0 |
| 潤泰中崙大樓 (商用辦公部分) | 辦公室 | 0 |
| 平均值 | | 0 |

註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等收入皆不列入計算。

註2：空置率=未出租面積 / 可出租面積。

註3：依2025/6/30止之租約資料製作。

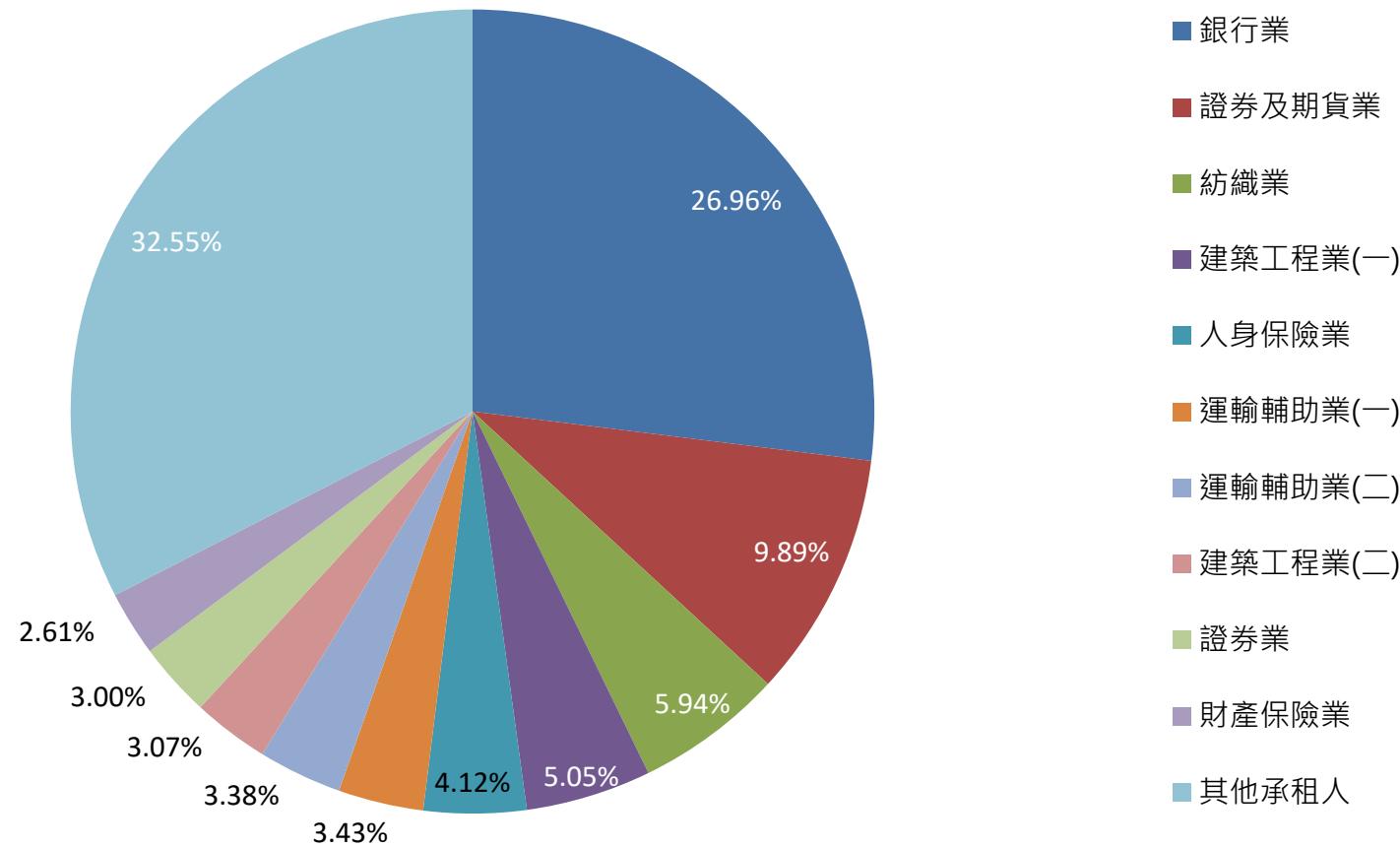
二、前十大承租業者租金占比



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等收入皆不列入計算。

註2：依2025/6/30止之租約資料製表。

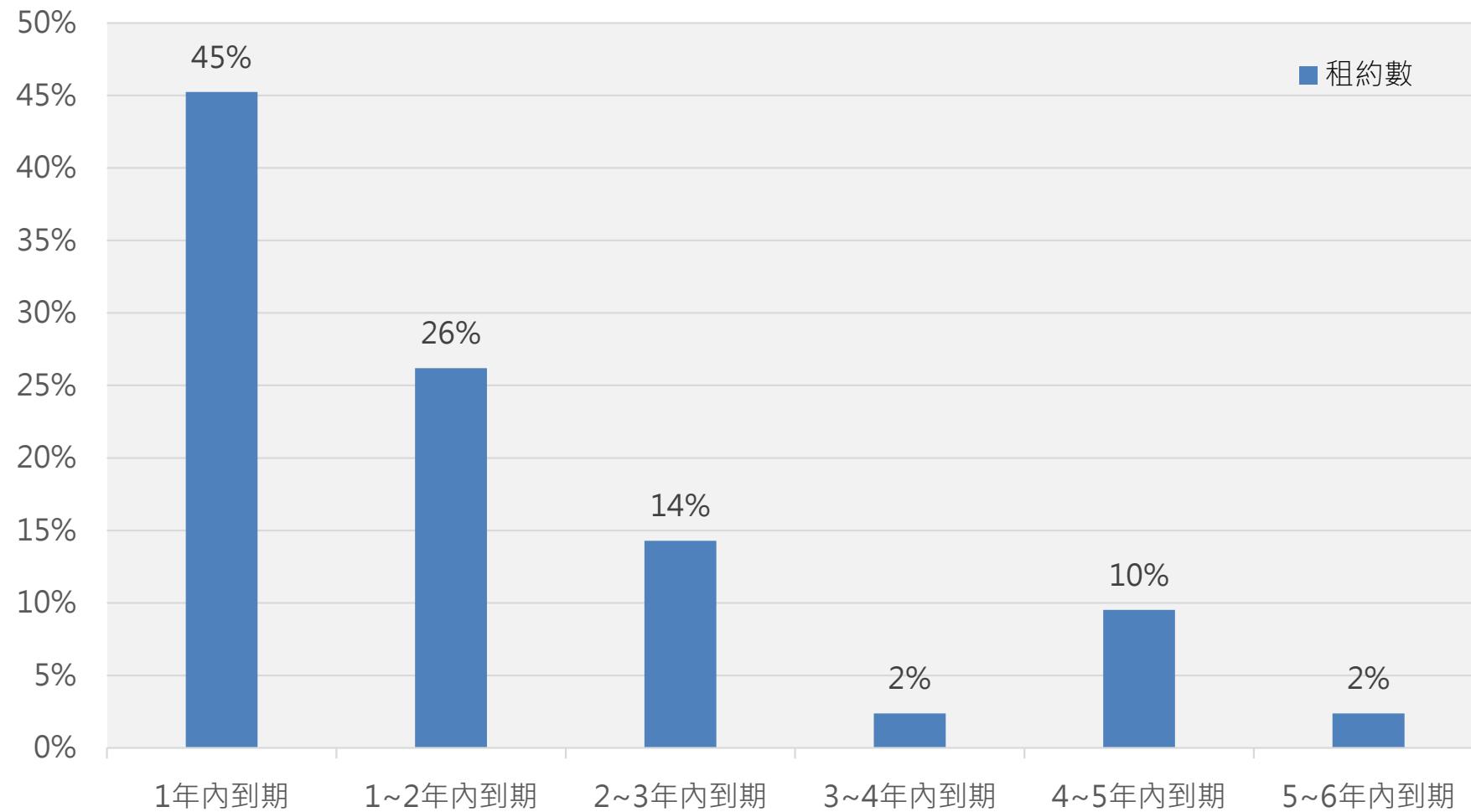
三、前十大承租業者面積占比



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等承租戶未列入計算。

註2：依2025/6/30止之租約資料製表。

四、租戶承租狀況分析



註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等租期皆不列入計算。

註2：依2025/6/30止之租約資料製表。

9

五、租金水準

富邦二號各標的已出租面積之平均租金

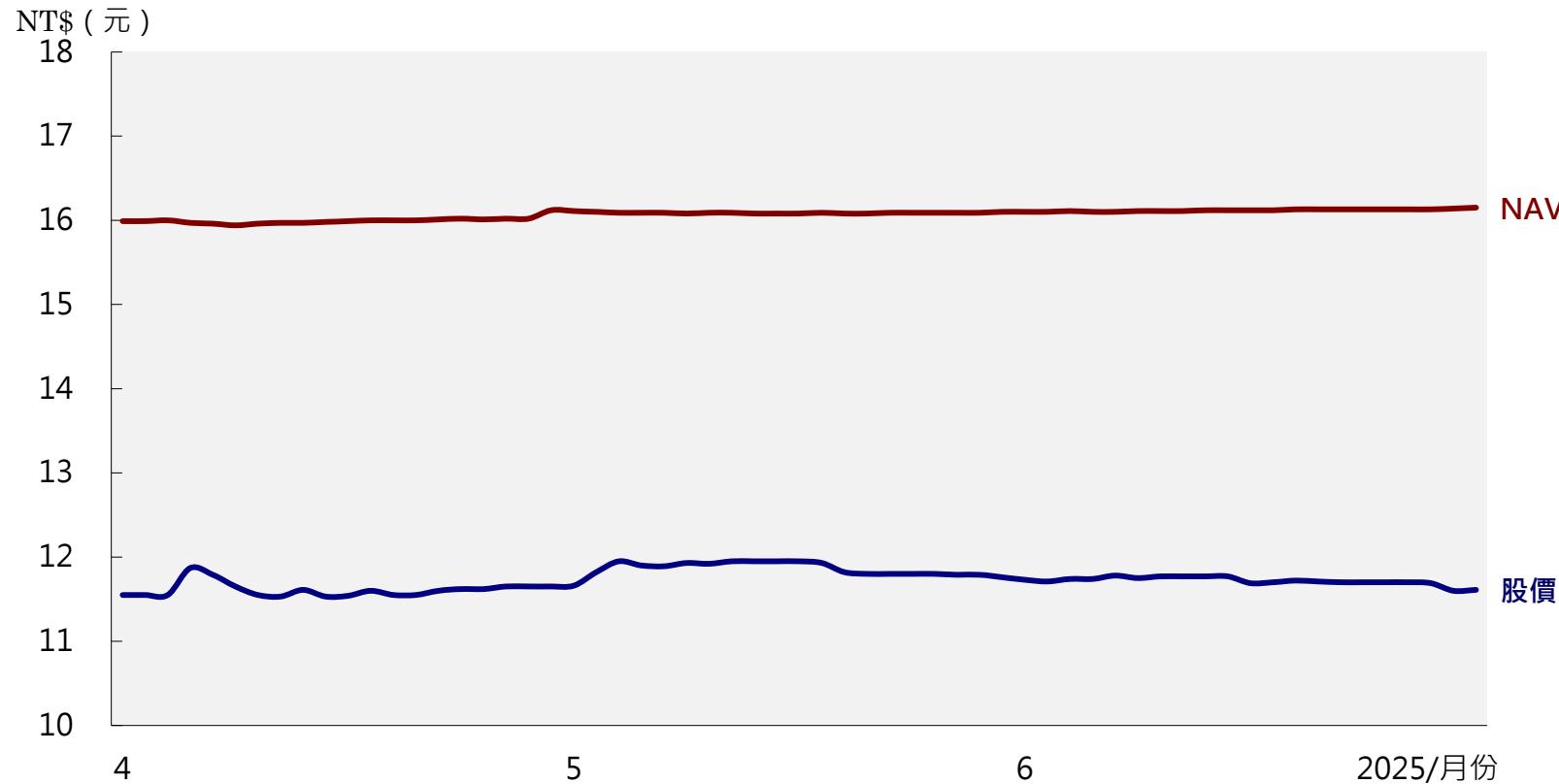
| 名稱 | NT\$ (元) / 坪 / 月 |
|----------------|------------------|
| 富邦民生大樓 | 2,098 |
| 富邦內湖大樓 | 1,346 |
| 潤泰中崙大樓（商用辦公部分） | 2,291 |
| 租賃面積加權之租金平均值 | 1,941 |

註1：各標的汽車停車位、基地台及電信室、大廳展示空間，皆不列入計算。

註2：以上金額(NT\$)皆為未稅。

註3：依2025/6/30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2025年4至6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。
- 鑑估價值變動事項：第一季重估資產增加約NT\$9,749萬元。於2025/4/29經受託機構評審委員會決議通過並於4/30調整入帳。

七、地上權本金攤提準備金及閒置資金運用之情形

| 投資種類 | 投資國外REITs (註) | 定存 | 定存 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 期 間 | 2018/8/1起 | 2025/06/02 ~ 2025/12/02 | 2025/06/02 ~ 2026/06/02 |
| 投資/核准金額 (NT\$萬元) | NT\$55,694 | NT\$40,000 | NT\$40,000 |

註：受託機構常董會於2018/7/6通過投資新加坡REITs案，並於2020/4/15全數完成投資。

八、財務資訊摘要

| 項目 | 金額：NT (元) | 日期 2025/6/30 | 比重：% |
|------------------------|----------------|-----------------|---------|
| 現金及約當現金 | 1,162,568,305 | | 9.87 |
| 信託資產（土地） | 6,793,364,350 | | 57.67 |
| 信託資產（房屋） | 2,031,028,350 | | 17.24 |
| 信託資產（地上權） | 1,946,607,300 | | 16.53 |
| 其　他 | 471,600,258 | | 4.00 |
| 資產合計 | 12,405,168,563 | | 105.31 |
| 負債合計 | 625,855,686 | | 5.31 |
| 淨資產 | 11,779,312,877 | | 100.00 |
| 期間：2025/1/1-2025/06/30 | | | |
| 營業收入合計 | 252,167,870 | | 100.00 |
| 營業費用合計 | (100,928,086) | | (40.02) |
| 本期收支淨額 | 151,239,784 | | 59.98 |

註1：流通在外受益證券730,200,000個受益單位。

註2：本財務資訊數據已於2025/08/21經誠品聯合會計師事務所簽證。

13

END



14

圖：潤泰中崙大樓