

富邦一號不動產投資信託基金2025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2025年10月1日至2025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2025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 | 瑞普國際不動產估價師事務所 麗業不動產估價師聯合事務所 |
| 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、閒置資金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

一、空置率

富邦一號各標的平均空置率

| 名稱 | 類型 | 空置率(%) |
|----------------|-----|--------|
| 富邦敦北大樓 | 辦公室 | 0 |
| 富邦中山大樓 | 辦公室 | 0 |
| 中崙大樓商場 | 商場 | 0 |
| 昌益產發園區(B棟部分樓層) | 廠辦 | 0 |
| 景德製藥蘆竹廠 | 廠房 | 0 |
| 平均值 | | 0 |

註1：受託機構董事會於2025/6/6通過增購「景德製藥蘆竹廠」案，並於2025/6/25完成過戶點交。

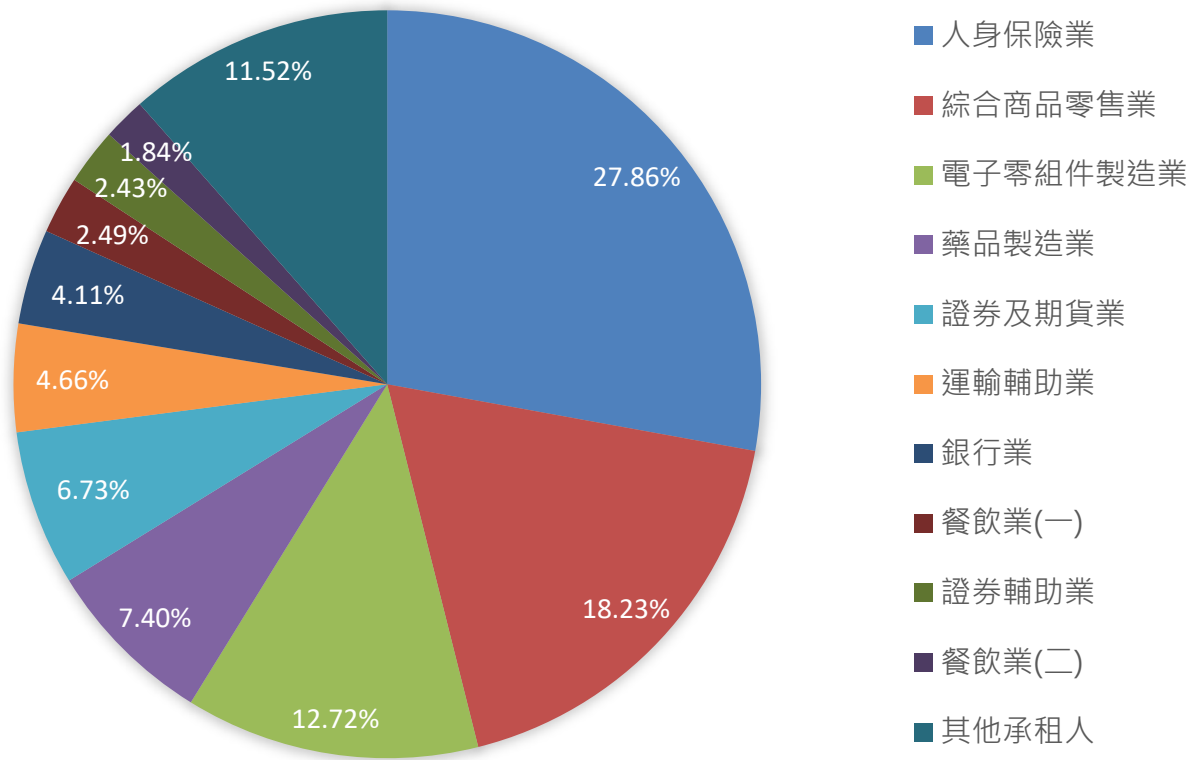
註2：受託機構董事會於2024/9/13通過增購「昌益產發園區B棟部分樓層」案，並於2024/11/15完成過戶點交。

註3：「富邦敦北大樓」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4：空置率=未出租面積/可出租面積。

註5：依2025/12/31止之租約資料製作。

二、前十大承租業者租金占比

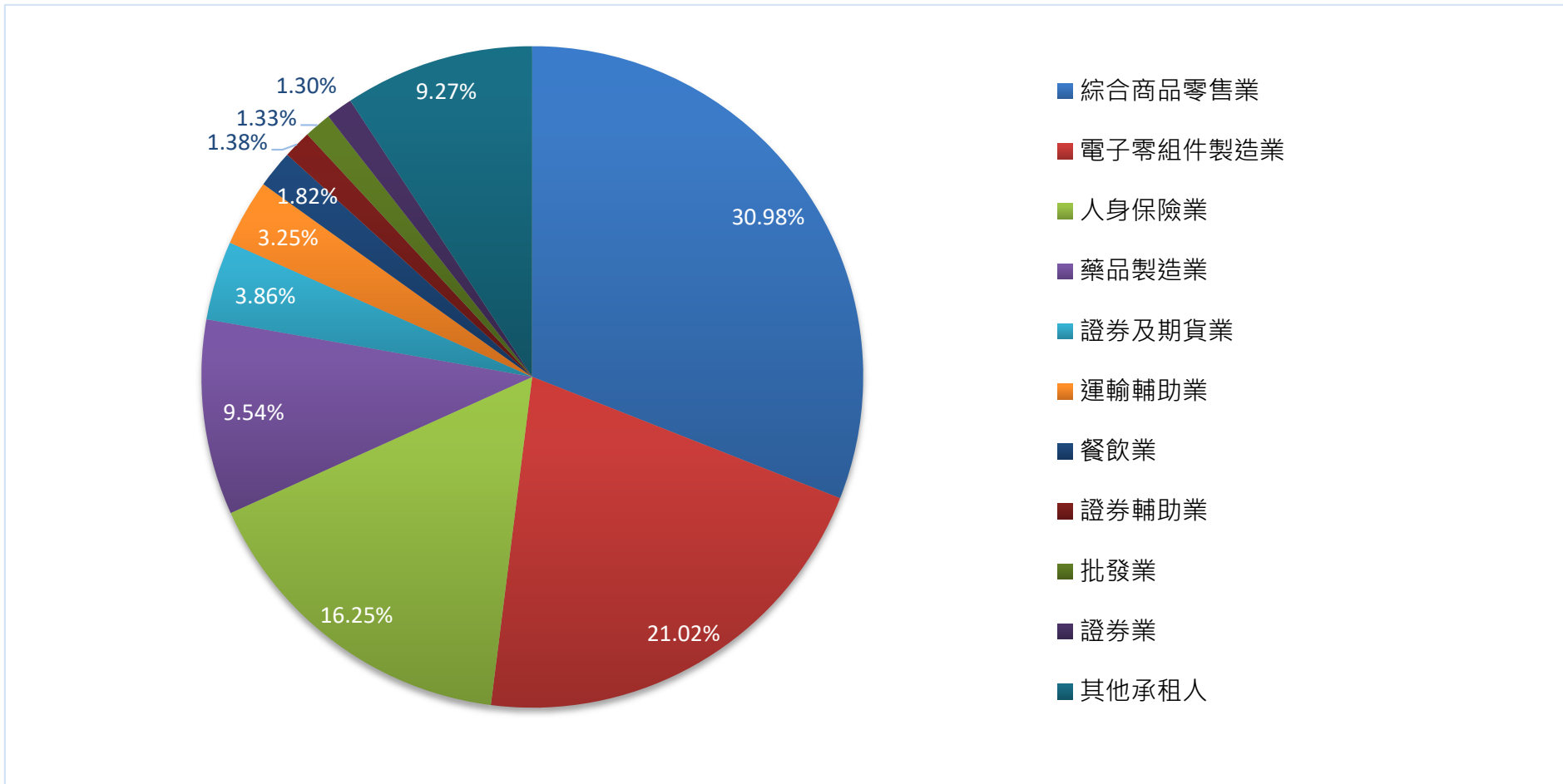


註1：「富邦敦北大樓」國際會議中心及各標的汽車停車位、基地台、電信室等收入皆不列入計算。

註2：依2025/12/31止之租約資料製表。



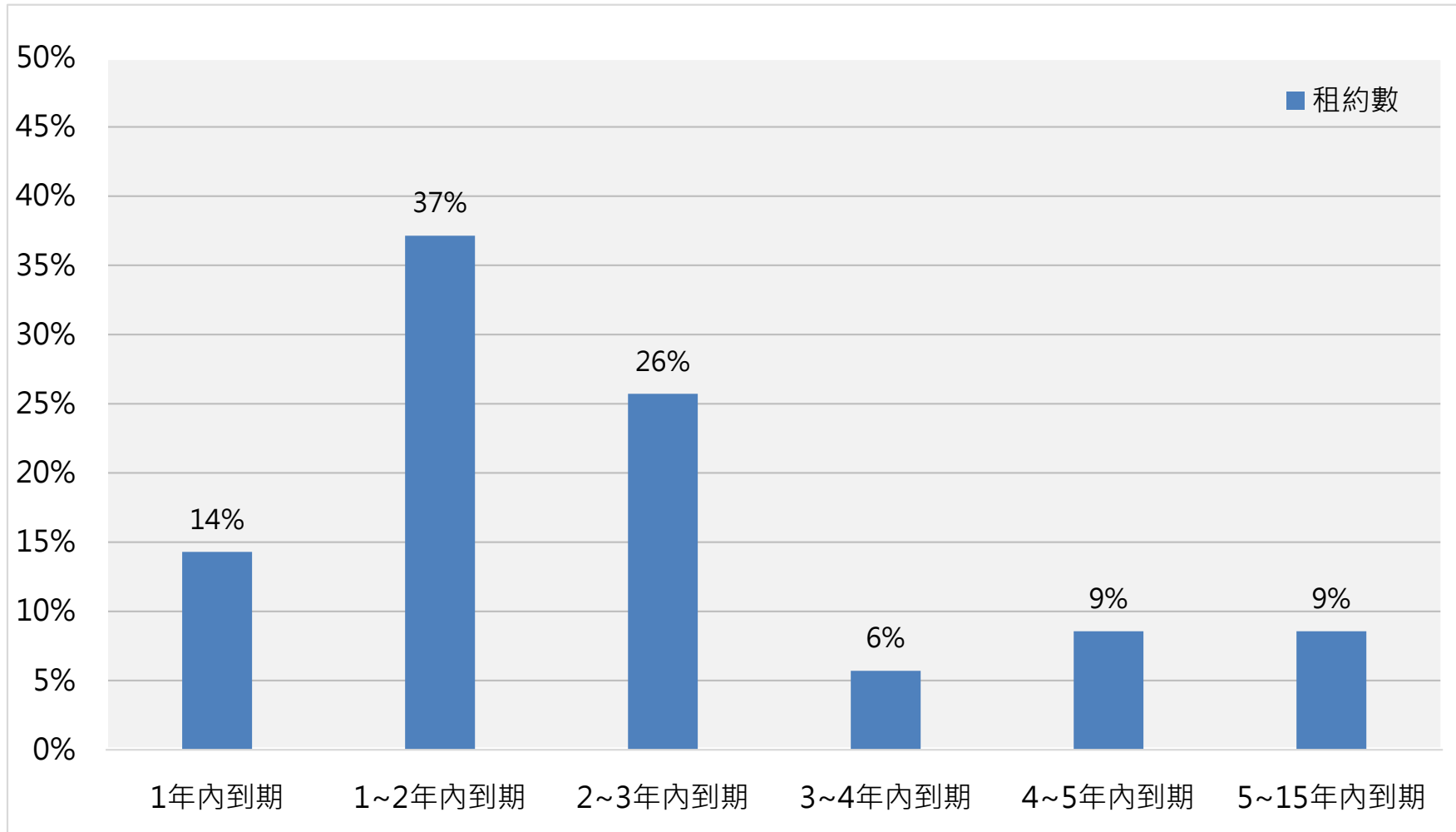
三、前十大承租業者面積占比



註1：「富邦敦北大樓」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2025/12/31止之租約資料製表。

四、租戶承租狀況分析



註1：「富邦敦北大樓」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。

註2：依2025/12/31止之租約資料製表。

五、租金水準

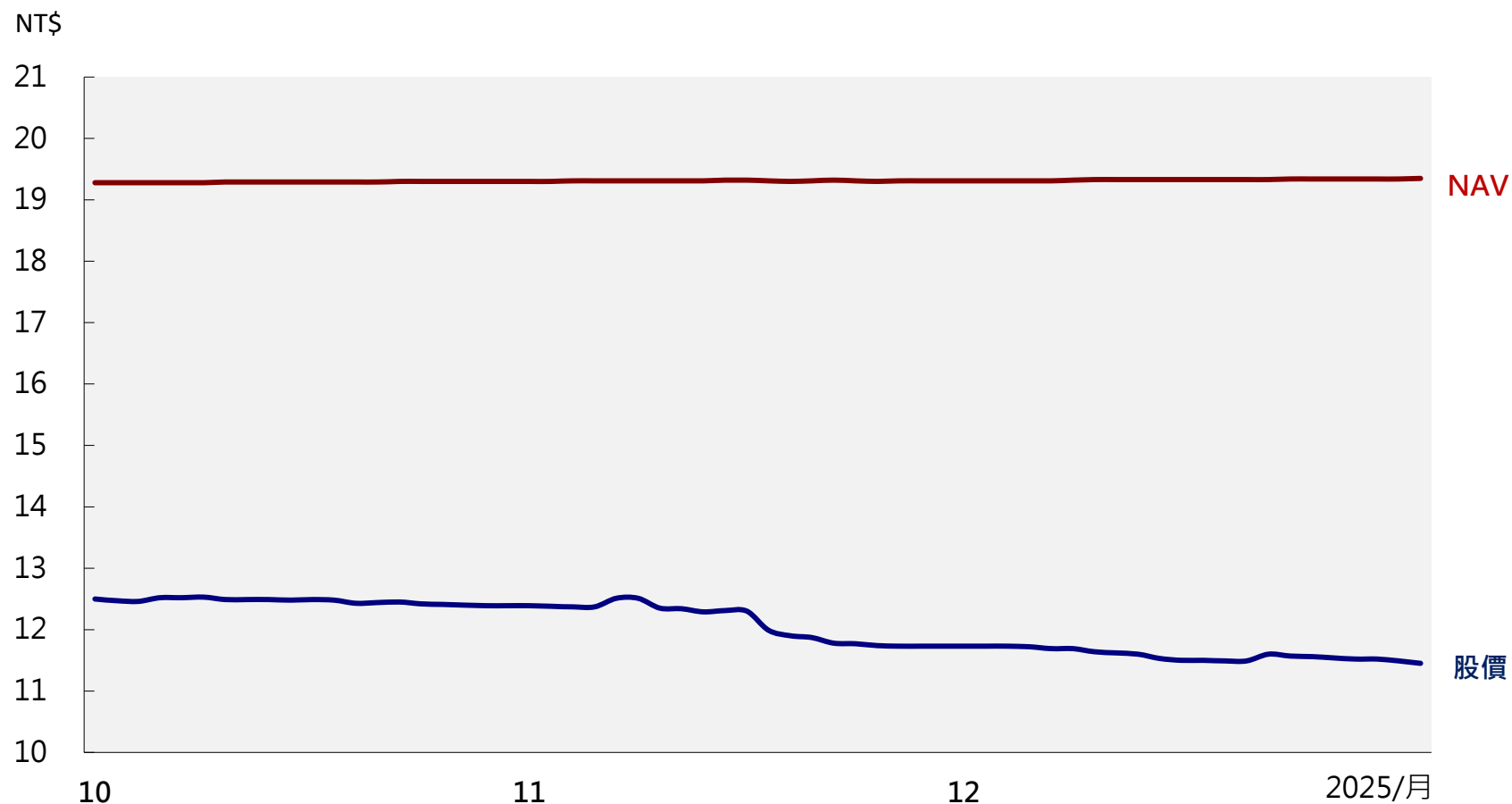
| 富邦一號各標的已出租面積之平均租金 | |
|---------------------|------------------|
| 名稱 | NT\$ (元) / 坪 / 月 |
| 富邦敦北大樓 | 2,791 |
| 富邦中山大樓 | 1,735 |
| 中崙大樓商場 | 1,098 |
| 昌益產發園區(B棟部分樓層) | 943 |
| 景德製藥蘆竹廠 | 1,210 |
| 租賃面積加權之租金平均值 | 1,559 |

註1：「富邦敦北大樓」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2025/12/31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2025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 | 2025/06/02 ~ 2026/06/02 |
| 投資金額 (NT\$萬元) | NT\$30,000 |

八、財務資訊摘要

| | 日期 | 2025/12/31 |
|------------|------------------------|------------|
| 項 目 | 金額：NT (元) | 比重：% |
| 現金及銀行存款 | 681,581,261 | 6.04 |
| 信託資產 (土地) | 11,493,483,084 | 101.88 |
| 信託資產 (房屋) | 2,921,628,941 | 25.90 |
| 信託資產 (地上權) | 680,063,256 | 6.03 |
| 其 他 | 353,615,319 | 3.13 |
| 資產合計 | 16,130,371,861 | 142.98 |
| 負債合計 | 4,848,760,698 | 42.98 |
| 淨資產 | 11,281,611,163 | 100.00 |
| | 期間：2025/1/1-2025/12/31 | |
| 營業收入合計 | 516,966,333 | 100.00 |
| 營業費用合計 | (266,140,194) | (51.48) |
| 本期收支淨額 | 250,826,139 | 48.52 |

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2026/03/13經資誠聯合會計師事務所簽證。

END



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經 Fubon Real Estate
Management

