

# 富邦二號不動產投資信託基金2021年第3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2021年7月1日至2021年9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2021年第3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94.31%。
- 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  | 瑞普國際不動產估價師事務所<br>仲量聯行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

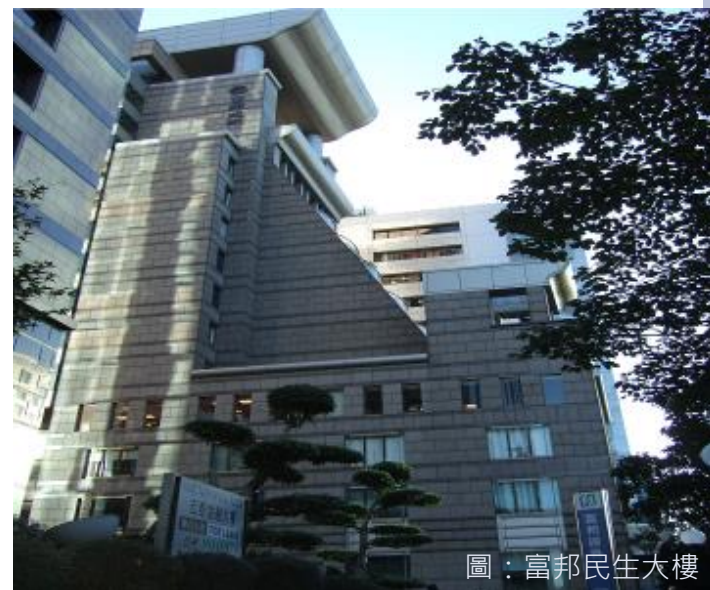
- 一、空置率
- 二、前十大承租戶租金組合
- 三、前十大承租戶面積組合
- 四、主要承租戶租期分析
- 五、租金水準
- 六、受益證券價格表現&資產淨值
- 七、地上權本金攤提準備金運用之情形
- 八、財務資訊摘要

# 一、空置率

台北市2021年第三季辦公大樓市場空置率

|        | 空置率     |         |         |
|--------|---------|---------|---------|
|        | 2021 Q3 | 2021 Q2 | 2020 Q3 |
| 平均值    | 1.74%   | 2.43%   | 2.32%   |
| A+級辦公室 | 1.39%   | 1.84%   | 1.67%   |
| A級辦公室  | 1.92%   | 2.99%   | 2.63%   |
| B級辦公室  | 1.97%   | 2.53%   | 2.78%   |
| 松江南京商圈 | 1.31%   | 1.75%   | 1.95%   |
| 信義世貿商圈 | 1.36%   | 1.74%   | 1.58%   |
| 南京四五商圈 | 1.39%   | 0.25%   | 0.98%   |
| 站前西門商圈 | 1.54%   | 2.17%   | 1.10%   |
| 復興南京商圈 | 1.43%   | 1.29%   | 1.69%   |
| 敦北民生商圈 | 3.79%   | 4.67%   | 4.59%   |
| 敦南商圈   | 1.14%   | 1.82%   | 1.52%   |
| 內科平均值  | 3.30%   | 5.28%   | 4.62%   |
| 西湖段    | 2.13%   | 3.00%   | 2.58%   |
| 文德段    | 3.98%   | 8.28%   | 5.34%   |
| 舊宗段    | 4.97%   | 5.88%   | 8.35%   |

資料來源：全球資產管理(股)公司



圖：富邦民生大樓

## 富邦二號各標的物平均空置率

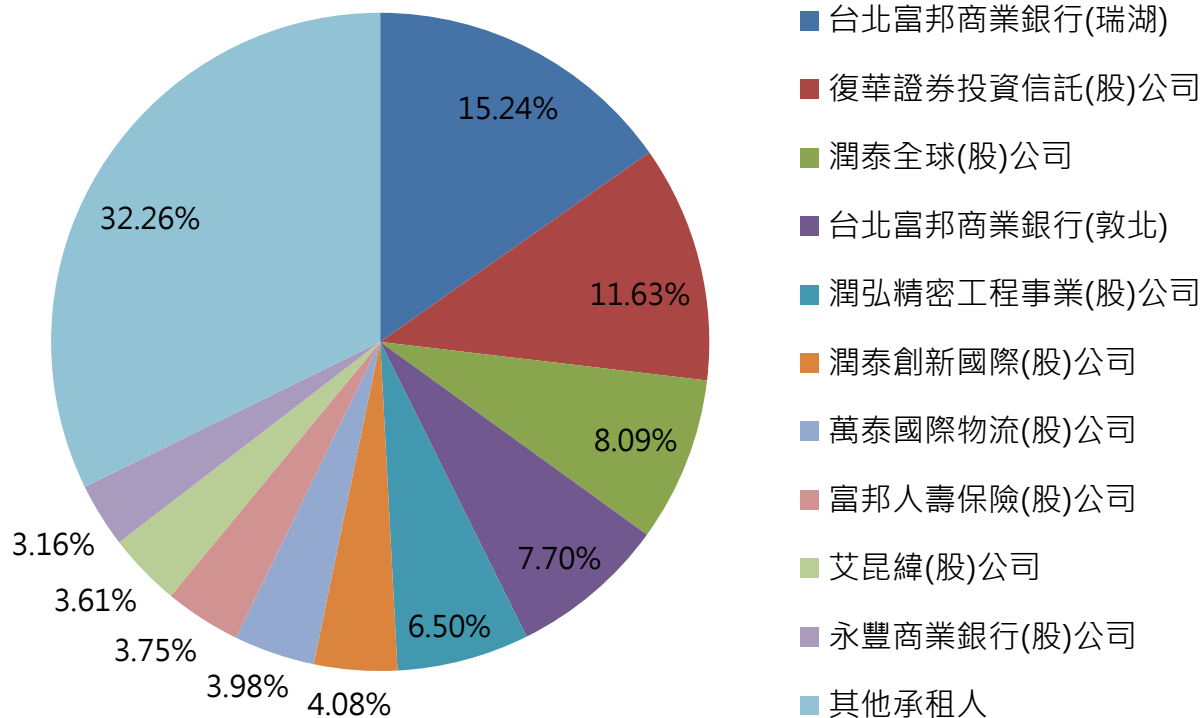
| 名稱                 | 類型  | 平均空置率(%) |
|--------------------|-----|----------|
| 富邦民生大樓             | 辦公室 | 31.04    |
| 富邦內湖大樓             | 辦公室 | 0        |
| 潤泰中崙大樓<br>(商用辦公部分) | 辦公室 | 0        |
| 平均值                |     | 5.69     |

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2021/9/30止之租約資料製作。

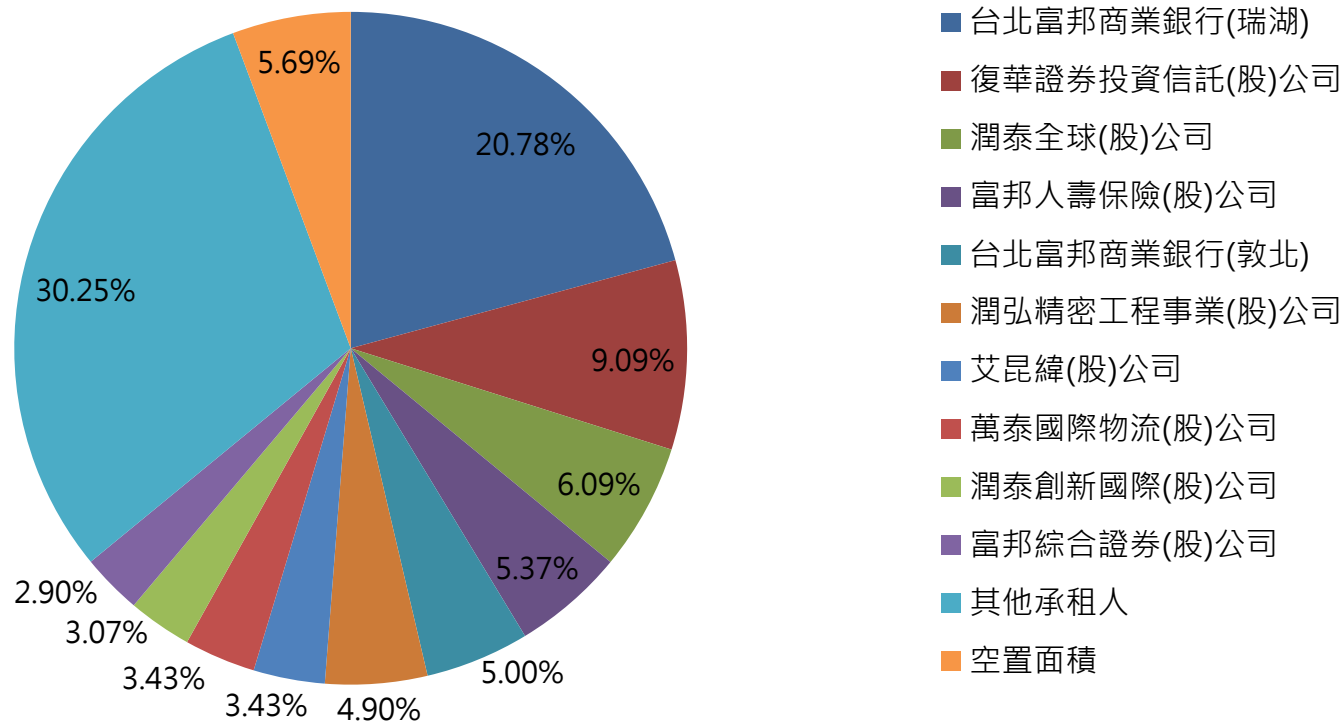
## 二、前十大承租戶租金組合



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2021/9/30止之租約資料製表。

### 三、前十大承租戶面積組合

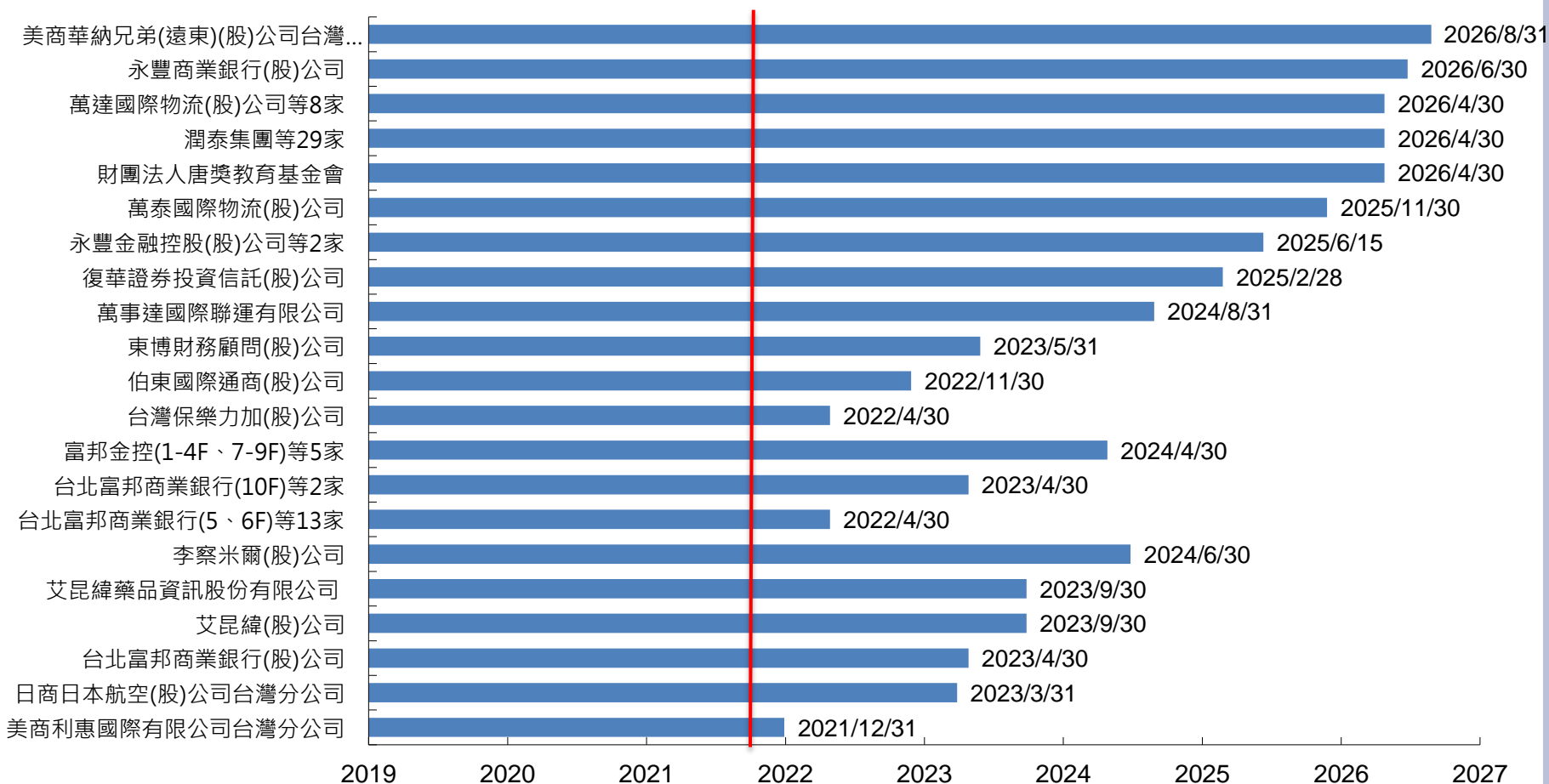


註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等承租戶未列入計算。

註2：依2021/9/30止之租約資料製表。



## 四、主要承租戶租期分析



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2021/9/30止之租約資料製表。

## 五、租金水準

台北市2021年第三季辦公大樓市場平均租金

|        | 租金水準〔NT\$(元)/坪/月〕 |         |         |
|--------|-------------------|---------|---------|
|        | 2021 Q3           | 2021 Q2 | 2020 Q3 |
| 平均值    | 2,351             | 2,350   | 2,343   |
| A+級辦公室 | 3,262             | 3,262   | 3,262   |
| A級辦公室  | 2,010             | 2,008   | 1,997   |
| B級辦公室  | 1,583             | 1,582   | 1,571   |
| 松江南京商圈 | 1,976             | 1,970   | 1,970   |
| 信義世貿商圈 | 3,295             | 3,295   | 3,292   |
| 南京四五商圈 | 1,655             | 1,655   | 1,655   |
| 站前西門商圈 | 1,842             | 1,842   | 1,835   |
| 復興南京商圈 | 1,966             | 1,963   | 1,959   |
| 敦北民生商圈 | 1,954             | 1,954   | 1,934   |
| 敦南商圈   | 2,112             | 2,112   | 2,103   |
| 內科平均值  | 1,202             | 1,201   | 1,188   |
| 西湖段    | 1,373             | 1,373   | 1,360   |
| 文德段    | 1,114             | 1,114   | 1,098   |
| 舊宗段    | 937               | 934     | 917     |

資料來源：全球資產管理(股)公司



圖：富邦內湖大樓

### 富邦二號各建物平均租金

| 名稱                  | NT\$(元)/坪/月  |
|---------------------|--------------|
| 富邦民生大樓              | 2,266        |
| 富邦內湖大樓              | 1,308        |
| 潤泰中崙大樓(商用辦公部分)      | 2,246        |
| <b>租賃面積加權之租金平均值</b> | <b>1,917</b> |

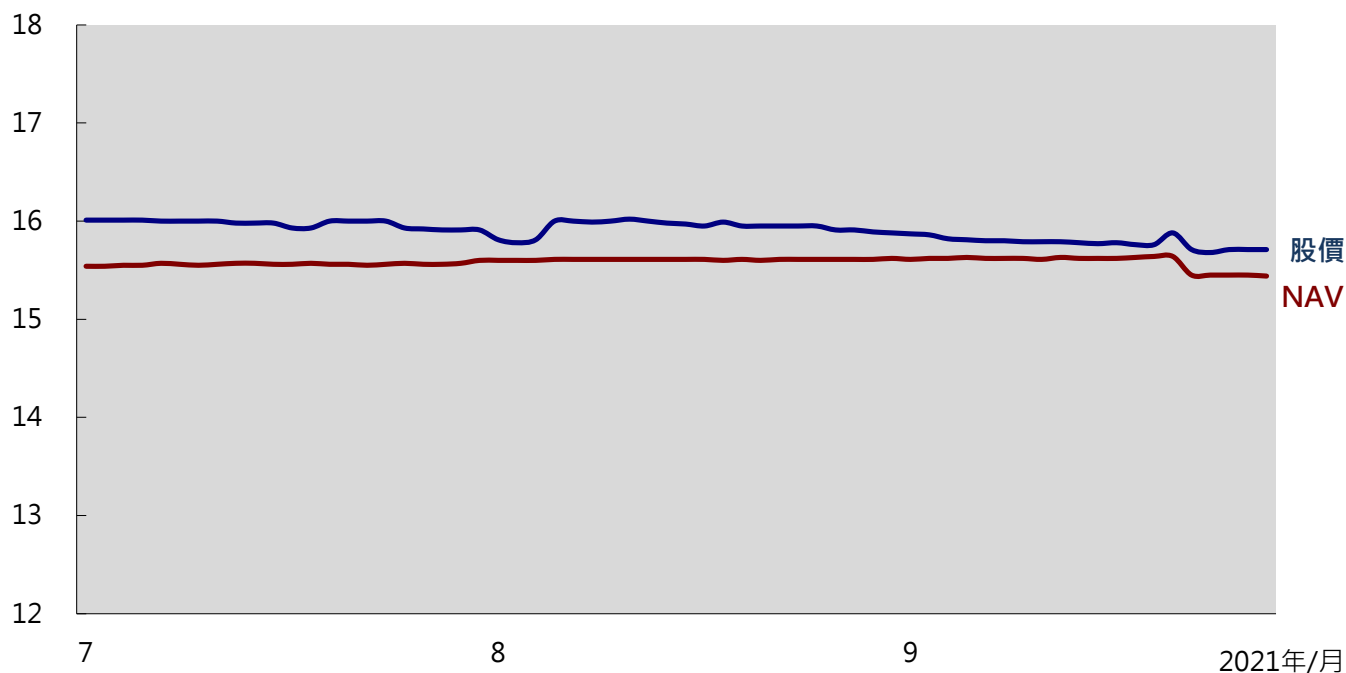
註1：各標的汽車停車位、基地台及電信室、大廳展示空間，皆不列入計算。

註2：以上金額(NT\$)皆為未稅。

註3：依2021/9/30止之租約資料製作。

## 六、受益證券價格表現 & 資產淨值

NT\$ (元)



註：資料日期為2021年7至9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。
- 受益分配事項：2021上半年度收益分配NT\$193.987元/仟單位 (除息交易日2021/9/24，收益分配發放日2021/11/12)

## 七、地上權本金攤提準備金運用之情形

| 投資種類                  | 定存                      | 投資國外REITs (註) |
|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 期 間                   | 2021/5/28~<br>2022/5/28 | 2018/8/1起     |
| 投資/核准金額<br>( NT\$萬元 ) | NT\$50,000              | NT\$55,694    |

註：本案經本行（土地銀行）民國107/7/6第6屆第27次常務董事會通過。

金管會業於民國108/4/18核准變更信託計畫；本行於108/4/26公告信託計畫及信託契約變更暨上傳增補公開說明書後續執行本案。於109/4/15全數完成投資。

## 八、財務資訊摘要

| 項 目        | 日期                    |                   |
|------------|-----------------------|-------------------|
|            | 金額：NT (元)             | 2021/9/30<br>比重：% |
| 現金及約當現金    | 937,003,855           | 8.33              |
| 信託資產 (土地)  | 5,889,260,166         | 52.34             |
| 信託資產 (房屋)  | 2,566,865,740         | 22.81             |
| 信託資產 (地上權) | 2,042,213,494         | 18.15             |
| 其 他        | 493,810,560           | 4.39              |
| 資產合計       | 11,929,153,815        | 106.02            |
| 負債合計       | 676,881,315           | 6.02              |
| 淨資產        | 11,252,272,500        | 100.00            |
|            |                       |                   |
|            | 期間：2021/1/1-2021/9/30 |                   |
| 營業收入合計     | 355,227,902           | 100.00            |
| 營業費用合計     | (146,245,096)         | (41.17)           |
| 可分配收益      | 208,982,806           | 58.83             |

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2021/11/5經誠品聯合會計師事務所核閱。

END



臺灣土地銀行  
LAND BANK OF TAIWAN



富邦建經 Fubon Real Estate  
Management

