

富邦二號不動產投資信託基金2021年第2季

基金管理績效報告



圖：潤泰中崙大樓

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4月1日至2021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2021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 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年第二季辦公大樓市場空置率

	空置率		
	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q2
平均值	2.43%	2.46%	2.39%
A+級辦公室	1.84%	1.82%	1.65%
A級辦公室	2.99%	2.87%	2.82%
B級辦公室	2.53%	2.81%	2.86%
松江南京商圈	1.75%	1.75%	1.20%
信義世貿商圈	1.74%	1.69%	1.86%
南京四五商圈	0.25%	0.25%	0.71%
站前西門商圈	2.17%	2.19%	1.12%
復興南京商圈	1.29%	1.70%	1.11%
敦北民生商圈	4.67%	4.98%	4.28%
敦南商圈	1.82%	1.86%	1.90%
內科平均值	5.28%	4.66%	4.79%
西湖段	3.00%	3.07%	2.21%
文德段	8.28%	7.06%	5.26%
舊宗段	5.88%	4.66%	10.22%

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

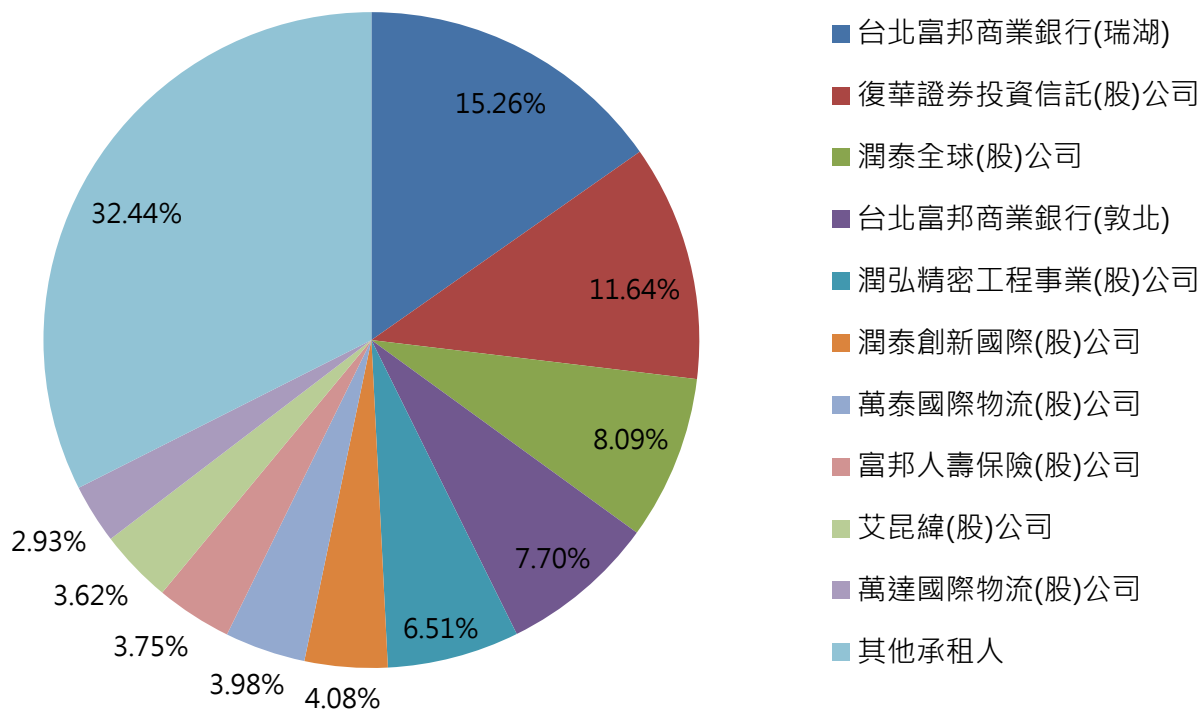
名稱	類型	平均空置率(%)
富邦民生大樓	辦公室	31.04
富邦內湖大樓	辦公室	0
潤泰中崙大樓 (商用辦公部分)	辦公室	0
平均值		5.69

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2021/6/30止之租約資料製作。

二、前十大承租戶租金組合



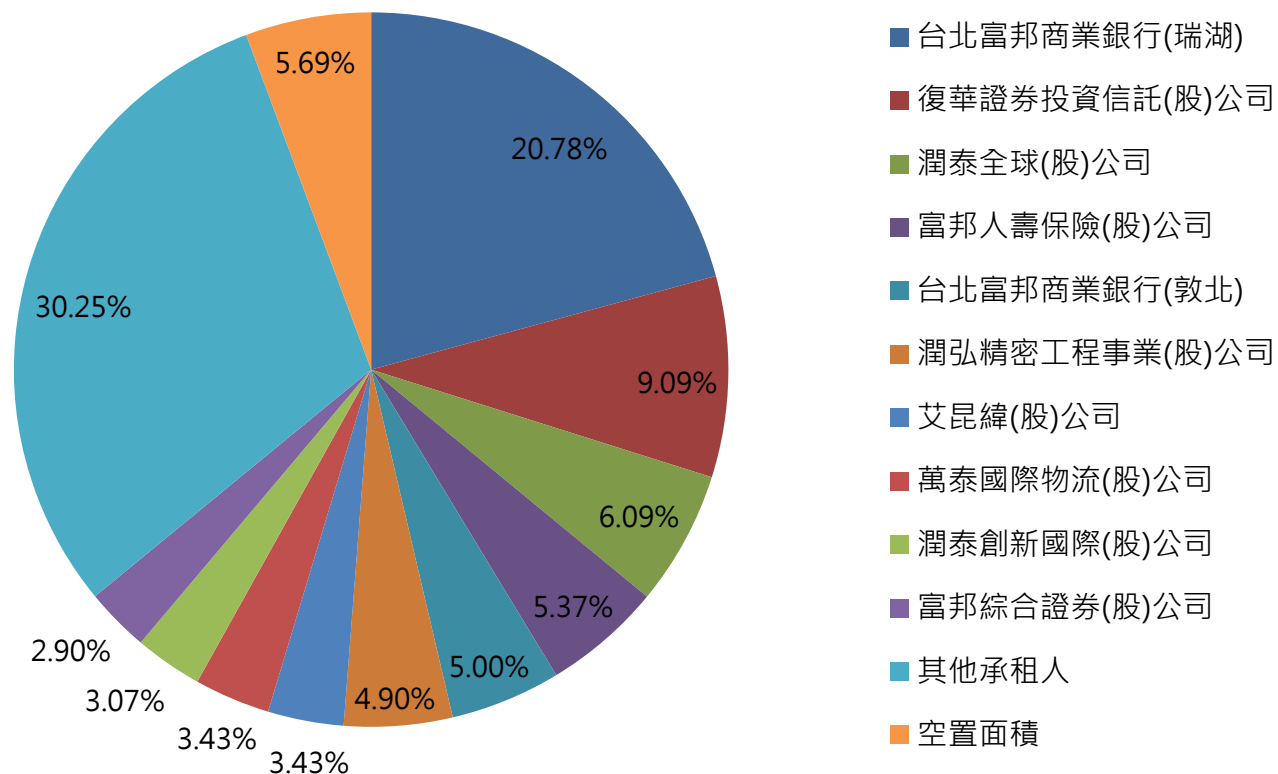
註1：各標的汽車停車位、基地台、電信室、大廳展示空間等收入皆不列入計算。

註2：依2021/6/30止之租約資料製表。



圖：潤泰中崙大樓

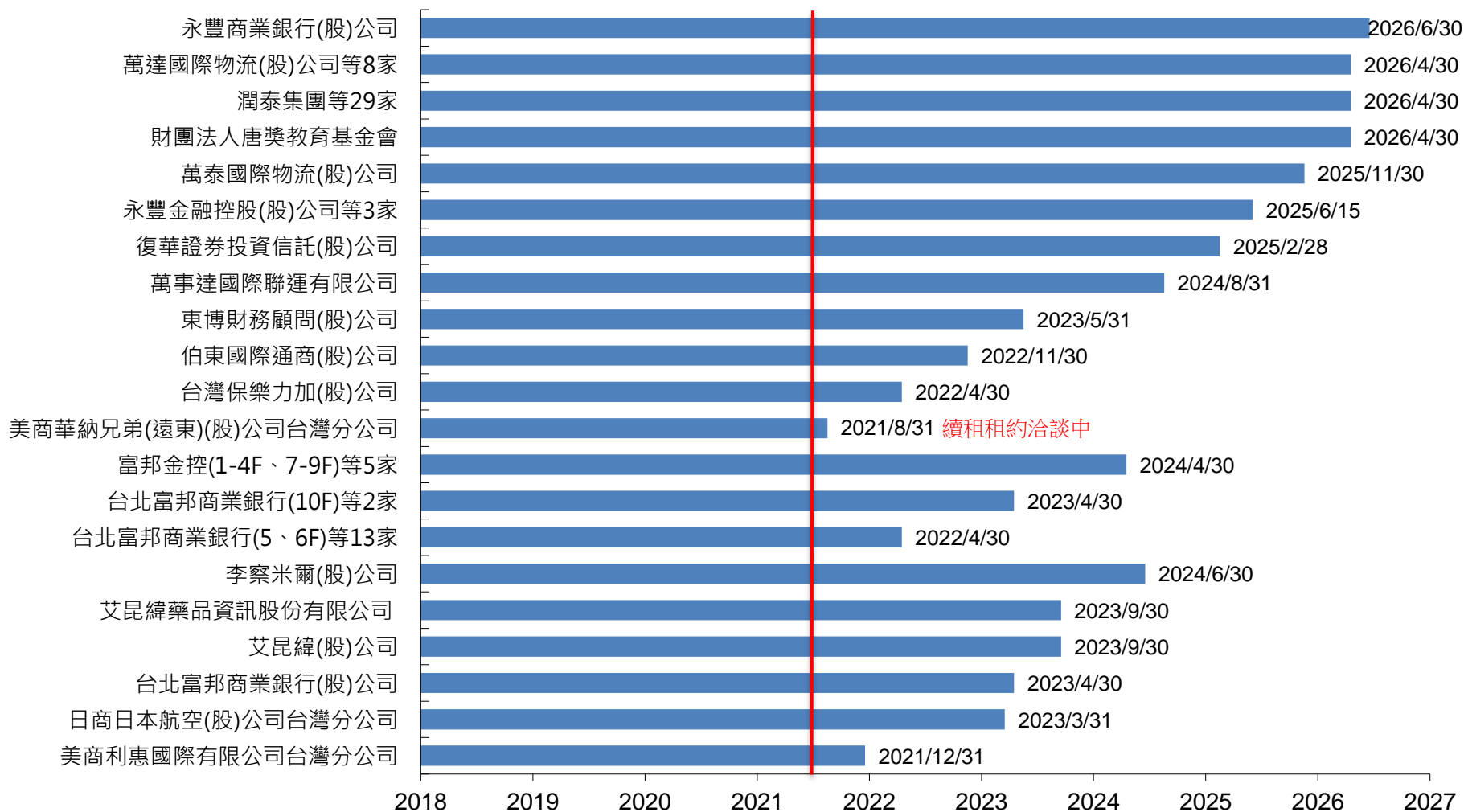
三、前十大承租戶面積組合



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2021/6/30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2021/6/30止之租約資料製表。

五、租金水準

台北市2021年第二季辦公大樓市場平均租金

	租金水準〔NT\$(元)/坪/月〕		
	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q2
平均值	2,350	2,349	2,333
A+級辦公室	3,262	3,262	3,243
A級辦公室	2,008	2,008	1,990
B級辦公室	1,582	1,579	1,571
松江南京商圈	1,970	1,970	1,960
信義世貿商圈	3,295	3,295	3,270
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	1,963	1,959	1,954
敦北民生商圈	1,954	1,954	1,933
敦南商圈	2,112	2,109	2,099
內科平均值	1,201	1,198	1,186
西湖段	1,373	1,375	1,359
文德段	1,114	1,098	1,095
舊宗段	934	932	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	2,262
富邦內湖大樓	1,308
潤泰中崙大樓 (商用辦公部分)	2,244
租賃面積加權之租金平均值	1,916

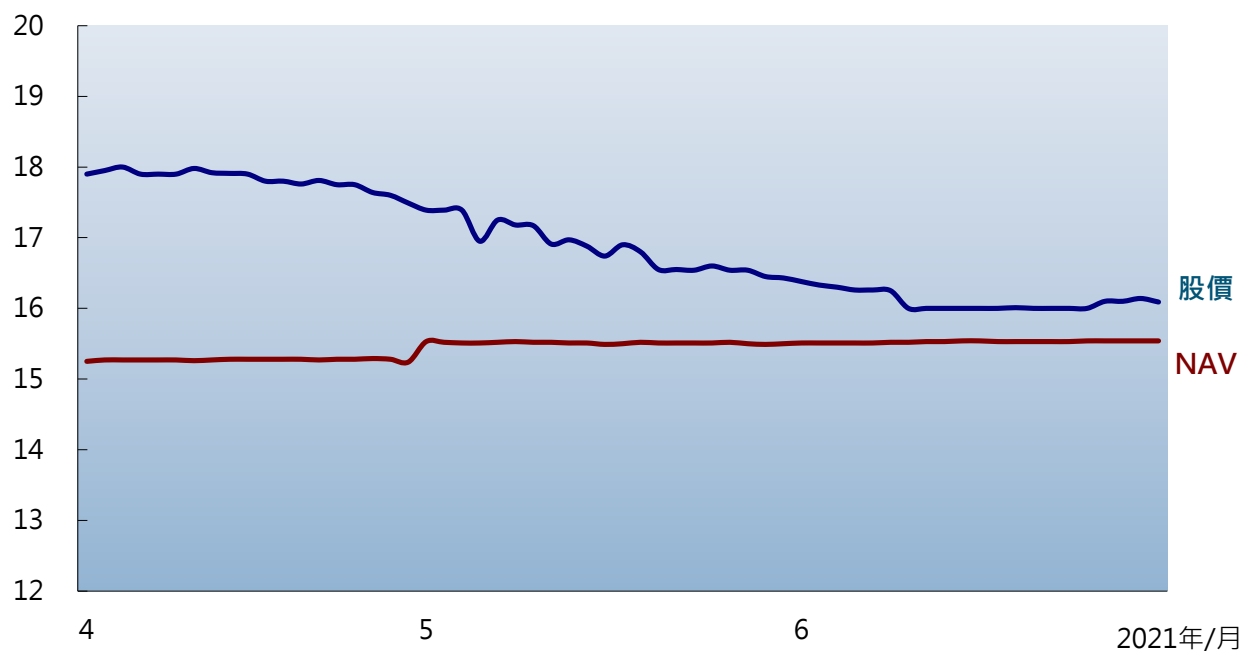
註1：各標的汽車停車位、基地台及電信室、大廳展示空間，皆不列入計算。

註2：以上金額(NT\$)皆為未稅。

註3：依2021/6/30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\$1.768億元。於2021/4/28經受託機構評審委員會決議通過並於4/29調整入帳。
- 受益分配事項：2020下半年度收益分配NT\$204.560元/仟單位 (除息交易日2021/3/31，收益分配發放日2021/5/14)

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~ 2022/5/28	2018/8/1起
投資/核准金額 (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

	日期	2021/6/30
項 目	金額：NT (元)	比重：%
現金及約當現金	843,731,384	7.43
信託資產 (土地)	5,889,260,166	51.85
信託資產 (房屋)	2,581,481,664	22.73
信託資產 (地上權)	2,061,802,870	18.15
其 他	521,112,268	4.59
資產合計	11,897,388,352	104.75
負債合計	539,062,702	4.75
淨資產	11,358,325,650	100.00
	期間：2021/1/1-2021/6/30	
營業收入合計	238,619,751	100.00
營業費用合計	(96,969,772)	(40.64)
收支淨額	141,649,979	59.36

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2021/7/29經誠品聯合會計師事務所查核。



Fubon Real Estate Management Co.,Ltd.
<http://www.fubonrem.com.tw>



圖：潤泰中崙大樓

