

# Wingate 投资合伙人信托 (WIP)

2025 年 12 月

WIP 成立于 2012 年，是一支注重机会收益的多元化基金，专注于私募债权组合投资。该基金由经验丰富的投资团队管理，他们充分借助 Wingate 深厚的专业知识以及过去二十多年间持续展现出的强劲业绩记录来运作。

## 优异的业绩记录

长期保持稳健持续的投资回报，相较于传统投资工具更注重本金保全与低波动特性。

## 严格的投资流程

包含外部独立专家参与的深度尽职调查与多层次审批机制。

## 多元化投资组合

近 80 笔房地产及企业贷款。

## 固定收入

每月派发投资收益。

## 经验丰富的团队

具备数十年房地产和企业债权行业经验的专家团队。

## 目标群体？

WIP 适合追求稳定收益且注重资本保全的共同投资者。该基金通过跨行业、用途与地区的私募债权投资组合实现该目标。

## 投资策略

- 以优先抵押级债权为主体的投资组合，按资产类型、行业及地域实现分散配置。
- 目标旨在获取与波动性资产类别及金融市场的不确定性低相关的高收益回报。
- 全流程审查及以资本稳定性为核心的投资组合风险管理机制。

## 利益一致与责任机制

- 所有投资均由 Wingate 负责发起与管理。
- Wingate 公司、股东及其员工和高管与其他投资者以相同的份额类别和投资条款共同投资于 WIP 基金，确保每笔交易的权益一致性。

投资收益<sup>1</sup>

(截至 2025 年 12 月 31 日)

1 个月

0.7%

12 个月

7.2%

3 年 (年化)

8.5%

5 年 (年化)

8.1%

自成立以来累计<sup>2</sup> (年化)

10.9%

## 自成立以来投资 100 澳元的回报<sup>1,2</sup>



坚持不懈 知识底蕴 互利共赢 风险管理 精诚合作



<sup>1</sup> 收益分配再投资、税前、扣除各项费用及成本后的假设计算值。过往业绩不预示或保证其未来表现。

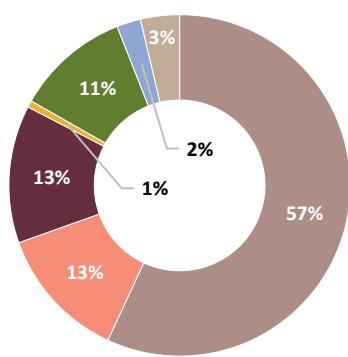
<sup>2</sup> 自成立以来 WIP 1、2 & 3 综合普通单位的表现。假设投资 100 澳元并进行收益再投资。

## 投资组合构成

WIP 通过跨资产类型、行业和地域的合投配置，构建多元化均衡投资组合。

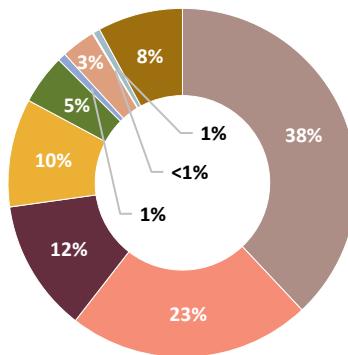
基金的投资组合构成将根据市场机会和风险定价变化动态调整。

当前投资组合涵盖 78 笔合投项目，以优先级债权为主。



- 房地产优先级债权 – 57%
- 房地产夹层债权 – 13%
- 仓库票据以及其他低LVR票据\* – 13%
- 优先股权 – 1%
- 企业类：有物业抵押的优先级债权 – 11%
- 企业类：有物业抵押的夹层债权 – 2%
- 企业类：普通优先级债权 – 3%

## 地理分布



- 维州 – 38%
- 新州 – 23%
- 昆州 – 12%
- 首都区 – 10%
- 北领地 – 8%
- 南澳 – 5%
- 西澳 – 3%
- 新西兰 – <1%
- 塔州 – 1%
- 全国不分区 – 1%

## 单位价值

成立时投资价值

**1.00  
澳元**

再投资价值

**2.3922  
澳元**

## 概览

基金名称	Wingate 投资合伙人信托
受托人	Wingate Investment Partners 3 Pty Ltd (商业编号: 606 185 791)
管理人	Wingate Financial Services Pty Ltd (商业编号: 106 480 602; 澳洲金融服务牌照编号: 276899)
资产类别	私募信贷
成立日期	成立时间: 2012 年 7 月 (WIP1)
基金规模	11 亿澳元
最小投资额	25 万澳元
投资结构	澳大利亚开放式私募信托
目标回报率	在澳大利亚储备银行 (RBA) 现金利率基础上, 实现每年 4.5% 至 6.5% 的税前净回报率 <sup>2</sup>
派息周期	每月派发收益 (可选择再投资)
申赎机制	需提前一个月通知 (并经受托人批准) 另设特殊赎回方案
管理费	基金层面不收取费用。在投资标的层面, Wingate 收取每年不超过 0.5% 的管理费用, 并根据表现收取 1.00%-2.50% 不等的收益差价。
平均资产久期	7.8 个月
APIR 代码	WGT7198AU
ISIN 代码	AU60WGT71983
申购平台	Praemium, Mason Stevens, HUB24

## 关于 Wingate

Wingate 作为 CapitaLand Investment (CLI) 凯德投资旗下公司，是一家领先的澳大利亚私募信贷投资管理机构，专注于房地产及中端市场企业债务解决方案。Wingate 的投资者包括全球金融机构、本地和国际家族办公室以及私人投资者。我们的成功源于三大核心优势：恪守道德准则的运营理念、深厚的债务市场专业能力，以及赢得合作伙伴信任的卓越能力。凯德投资总部位于新加坡，并于当地上市，是全球领先的实物资产管理公司。

### 墨尔本

Level 48, 101 Collins Street  
Melbourne, VIC, 3000  
+61 3 9913 0703

### 悉尼

Level 6, 33 Alfred Street  
Sydney, NSW, 2000  
+61 2 8039 0900

**WINGATE**  
A CapitaLand Investment Group Company

**PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

免责声明：本文档由 Wingate Investment Partners 3 号信托 (WIP) 的受托人 Wingate Investment Partners 3 Pty Ltd (商业编号: 606 185 791) (以下简称“受托人”) 和 WIP 管理人 Wingate Financial Services Pty Ltd (商业编号: 106 480 602; 澳洲金融服务牌照编号: 276899) (以下简称“管理人”) 联合编制，旨在提供与 WIP 相关的一般信息。受托人是管理人的企业授权代表。WIP 的基金单位仅供《2001 年澳大利亚公司法》(Corporations Act 2001 (Cth)) 第 761G 条定义的合格投资人认购。收到本文件即表示您是合格投资人。如任何司法管辖区规定，提供或传播本文件属非法行为，则不得将本文件提供给位于该司法管辖区的任何人士。本文件仅提供给位于该司法管辖区的任何人士。本文件所载信息不应视为法律、税务或投资建议，在做出认购、继续持有或处置 WIP 基金单位的决定前，请务必寻求专业建议。编制本文件时，受托人和管理人并未考虑您的目标、财务状况或需求。在法律允许的最大范围内，受托人、管理人及其任何其他关联或相关实体（统称“Wingate”），以及各自的高级职员、员工和代理人，均不承担因您或您的专业顾问（必须告知其信息的机密性）使用本资料而可能遭受的任何损失、损害或费用的任何责任。

<sup>2</sup>该数据仅为目标，不作为业绩保证。