

Wingate 房地产优先级债权利子基金 (WPSD2)

2025 年 12 月

Wingate 房地产优先级债权利子基金（本基金或 WPSD2）是 Wingate 房地产优先级债权利基金（母基金或 WPSD）的子基金。通过投资于母基金，WPSD2 让投资者持有专注于第一顺位抵押权的优质不动产的投资组合。该母基金由经验丰富的投资团队进行管理运作，团队充分得益于 Wingate 深厚的专业知识及逾二十年的成功经验。

优异的业绩记录

自 2022 年以来，WPSD 始终实现出色的经风险调整后收益，体现了 Wingate 对本金保全的坚持，其波动性也显著低于传统投资。

严格的投资流程

Wingate 建立了完善的尽职调查与审批流程，并引入外部独立专家参与评估。

多元化投资组合

母基金当前持有近 30 笔房地产领域的第一顺位抵押债权。

固定收入

每月分配收益。

经验丰富的团队

具备数十年房地产行业经验的专家团队。

目标群体

WPSD2 适合追求稳定收益且注重本金保全的共同投资者。本基金通过投资于母基金，间接投资于第一顺位房地产债权（严格管控贷款价值比）来实现这一目标。

母基金的投资策略

- 仅投资于优先抵押级房地产债权组合，配合保守的贷款价值比（LVR）上限，通过行业与地域分布实现风险分散。
- 目标旨在获取与波动性资产类别及金融市场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 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母基金，确保每笔交易的权益一致性。

投资收益¹

（截止 2025 年 12 月 31 日）

1 个月

0.7%

3 个月

2.1%

6 个月

4.2%

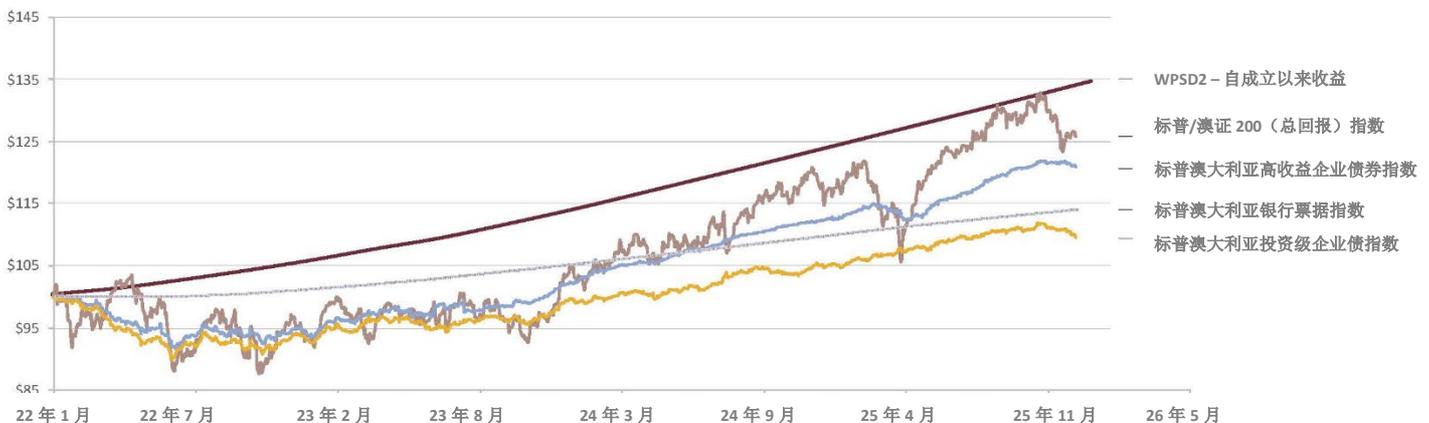
12 个月

8.5%

自成立以来（年化）

7.8%

WPSD2 自成立以来 投资 100 澳元的回报^{1,2}



坚持不懈 知识底蕴 互利共赢 风险管理 精诚合作



¹ 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。

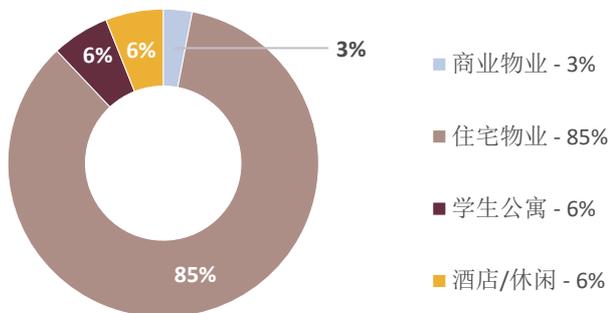
² 假设投资 100 澳元并进行收益再投资。

投资组合 (WPSD)

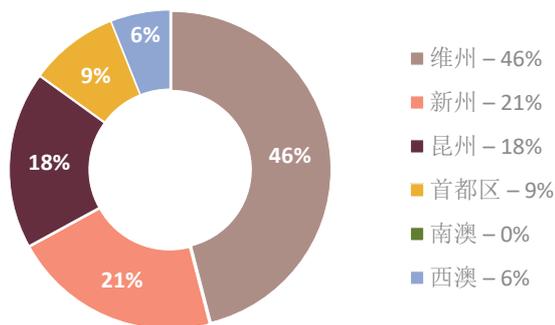
WPSD 通过跨行业、跨地域的合投配置，构建多元化均衡不动产投资组合。

母基金的标的组合构成将根据市场机会和风险定价变化动态调整。

当前母基金的投资标的组合涵盖 26 笔合投项目，均持有第一顺位抵押债权。



地理分布



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。

免责声明：SQM 评级免责声明：本文件所载评级由 SQM Research Pty Ltd (商业编号：93 122 592 036，澳洲金融服务牌照编号：421913) 发布。SQM Research 是一家投资研究机构，采用专有的评价和星级评定系统，专门为其批发客户提供投资产品研究服务。SQM Research 星级评定系统具备一般性，不考虑任何特定人员的特定情况或需求。评级可能随时更改。只有持牌金融顾问才能使用 SQM Research 星级评级系统来确定某项投资是否适合个人的特定情况或需求。在就本投资产品作出投资决策前，您应阅读产品披露声明并咨询持牌金融顾问。SQM Research 从基金管理人处收取费用，用于对管理投资计划进行研究和评级。如欲了解关于 SQM 研究评级方法的更多信息，请访问 <https://sqmresearch.com.au/funds/ratings-methodology.php>。

重要通知：本文件由 Wingate Financial Services Pty Ltd (商业编号：106 480 602) (以下简称“受托人”) 和 Wingate Property Funds Management Pty Ltd (商业编号：612 109 556) (以下简称“管理人”) 联合编制，二者分别为 Wingate 房地产优先级债权子基金 (WPSD2) 的受托人和管理人，本文件旨在提供与 WPSD2 相关的非详尽一般信息。管理人是受托人的企业授权代表。WPSD2 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。本文件仅提供与 WPSD2 相关的高级信息概要，在没有参考并结合投资备忘录、信托契约、申请表及 WPSD2 的其他组成文件的情况下，本文件信息并不完整。本文件信息源自一系列第三方机构向 WP 提供的合同、报告及协议。WP 不对本文件及相关贷款信息的准确性、可靠性及完整性作任何明示或默示保证。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 WPSD2 基金单位的决定前，请务必寻求专业建议。本文件包含的声明、估算、预测及前瞻性陈述均基于多项经证实可能正确或不正确的假设而作出。接收方须自行对相关假设进行独立评估与验证。本文件所载预测及前瞻性陈述仅作说明用途，不应视为未来收益的确定性指标。受托人与管理人可全权决定 (但无义务) 对本文件或已提供信息进行更新、修订或补充。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、管理人及其任何关联或相关实体 (统称为“Wingate”)，以及各自的高级职员、员工和代理人，均不承担因您投资于 WPSD 或因本文件而遭受的任何损失、损害或费用的任何责任，包括因本文件中任何陈述 (包括前瞻性陈述)、意见或信息的不准确或不完整而导致的责任。过往业绩并不预示其未来表现，WPSD 的实际表现或业绩可能与本文件所述情况存在重大差异。本文件所含信息为机密信息，仅供收到此文件的收件人使用，除非用于提供给收件人的专业顾问 (必须告知其信息的机密性)，否则不得复制或分发。

³该数据仅为目标，不作为业绩保证。

⁴评级仅为决定是否投资一项金融产品时应考虑的参考因素之一。如欲了解关于 SQM 评级方法的更多信息，请访问 <https://sqmresearch.com.au/funds/ratings-methodology.php>

概览

基金名称	Wingate 房地产优先级债权子基金 (WPSD2)
受托人	Wingate Financial Services Pty Ltd (商业编号：106 480 602；澳洲金融服务牌照编号：276899)
管理人	Wingate Property Funds Management Pty Ltd (商业编号：612 109 556)，受托人的企业授权代表
资产类别	不动产第一顺位抵押私募债权
母基金成立日期	2022 年 1 月
当前母基金规模	2.996 亿澳元
最低投资额	10 万澳元 (除非受托人根据其酌情权另行确定)
投资结构	澳大利亚开放式信托
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 3.5% 至 4.7% 的税前净回报率 ³
派息周期	每月派发收益 (可选择再投资)
申赎机制	投资者可于每月第一个工作日 (澳大利亚东部时间下午 5 点前) 申请从基金中撤资/赎回，每月最高赎回额度为基金净资产价值 (NAV) 的 2%
管理费	子基金净资产价值的 1.15%
贷款发起费中的投资者份额	Wingate 将向母基金支付从借款人处收取的净贷款发起费的 25%
当前母基金平均贷款价值比	66.5%
绩效表现费	超额绩效标杆表现部分的 20% 绩效标杆定为费后 (扣除管理费和运营开支，未扣除绩效表现费) 年化净收益澳洲储备银行现金利率 (RBA) + 3.5%
母基金平均资产久期	7.95 个月
APIR 代码	WGT2859AU
ISIN 代码	AU60WGT28595
母基金评级 ⁴	荣膺 SQM Research 四星“卓越”及“高投资等级”评级