

澳大利亚金融服务许可证
AFSL 400964
AFS Representative Number
001 269 120



Ausvogar Almas Investment Unit Trust

沃冠澳大利亚 钻石之地信托

2020年1月



联系人

Joyce Yang (0413 118 916)

Skye Zhang (0404 349 444)

Patrick Qiao (0427 978 899)



资产 1

57 Northgate Dr, Thomastown

购买价格: \$16,000,000

产权性质: 永久产权

租金年收入: \$1,085,321

平均租约到期日: 5.61年

租约年增长率: 3.1%

投资策略

- 低于市场同类资产价格购入
- 位于拟建的 North East Link 入口附近
- 巨大可分割土地28,570平方米



租户信息：

- Howe & Company (Howe Leather): 澳大利亚证券交易所上市公司 Schaffer Corporation (ASX:SFC) 的子公司; 多年来作为优质汽车皮革供应商得到国际认可
- Worthington Composites: Worthington 集团的一个专业部门, 自1975年以来生产高质量复合板

资产 2

64-66 McArthurs Rd, Altona North

购买价格: \$4,200,000

产权性质: 永久产权

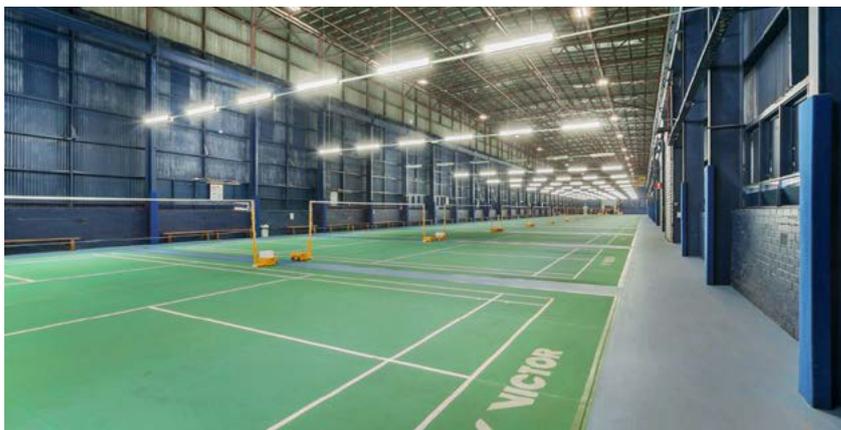
租金年收入: \$265,000

平均租约到期日: 4.13年

租约年增长率: 3.5%

投资策略

- 低于市场同类资产价格购入
- 周围有多个日益发展的居民区
- 未来再开发 (re-zone) 潜力



租户信息：

- Stadium of Dreams: 墨尔本专业羽毛球中心运营商; 该 Altona North 羽毛球中心是墨尔本西边最大的室内专业体育场馆之一
- Watson Express Transport: 一家总部位于澳大利亚西部的公司, 在运输行业拥有50年的经验





租金收益率

8.4%[^]

[^] 持有5年的平均年化租金收益率



超低的
基金管理费

0.65% PA

在充满机遇的墨尔本工业地产市场中，为您呈现
两处距离CBD 15公里的优质资产的投资机会。

募资意向确认截止日：

2020年1月31日（与信托公司事先约定除外）

投资亮点

- 较高的起始租金回报及每年的稳步增长
- 70%的收入由澳交所上市租户保障
- 物业银行贷款比例仅为50%
- 维州政府基建投资在中期将达到500亿澳元，创历史新高
- 维州人口激增为墨尔本工业区的发展提供了支持
- 市场对工业空间持续需求支撑了强劲的租金前景

收益率预测

分红周期	21/2/2020 - 30/6/2020	1/7/2020 - 30/6/2021	1/7/2021 - 30/6/2022	1/7/2022 - 30/6/2023	1/7/2023 - 30/6/2024	1/7/2024 - 28/2/2025
租金分红收益率 (费后)	7.43%*	7.69%	8.08%	8.46%	8.64%	8.66%*

资本利得回报率 (费后)	自有资金回报率 (自交割日起5年)	平均年化回报率
11.61%^	52.91%	10.58%

* 年化回报率, 实际分红仅为

21/2/2020 - 30/6/2020 & 1/7/2024 - 28/2/2025

^ 假设资本化率在退出时保持不变

资产基本信息

出租率	平均租约到期日 (WALE)	购买总价
100%	5.32 年	\$20,200,000

可租面积	土地面积	总净租金
17,223 m ²	35,248 m ²	\$1,350,321



风险与评估

再租赁/空置风险

两处物业的主要租户近期都在物业上投入了巨大资金，鉴于此和高昂的搬迁成本，主要租户搬离物业的可能性比较低，再租赁风险较低。

退出风险

两个物业都位置绝佳，交通便利，所在区域人口稠密，对有不同目的与需求的租户都有吸引力，降低了物业的退出风险。即便部分亦或全部租户选择搬离物业，这些物业也可开发成该市场所需求的资产类型，为投资组合带来价值提升的机会。不断变化中的墨尔本工业地产市场为基金将来的退出提供了不同的选择。

宏观经济风险

本投资组合包括两个工业物业，分别位于北部工业区和西部工业区。物业的租金收入来自不同行业，投资的分散性和多样性可以在难以预测的市场经济波动中有所缓冲。



联系人

Joyce Yang (0413 118 916)

Skye Zhang (0404 349 444)

Patrick Qiao (0427 978 899)

