



英利房托介绍资料页

新加坡上市的英国房地产信托



主要收入与租金来源来自英国政府就业及养老金部



英利房托 拥有三家发起人:

- Elite Partners**
 房地产投资基金管理和资产管理公司
- 新加坡和利集团 Ho Lee Group**
 综合房地产与建筑集团
- 双微资本 Sunway RE Capital**
 马来西亚社区开发商双威集团公司

由AA级信用评级的英国政府担保租金收入

所有的资产拥有永久产权或超长期租凭权

三重净租赁包括全修复与保险租赁



148
 项物业⁽¹⁾



4.16亿英镑
 评估值

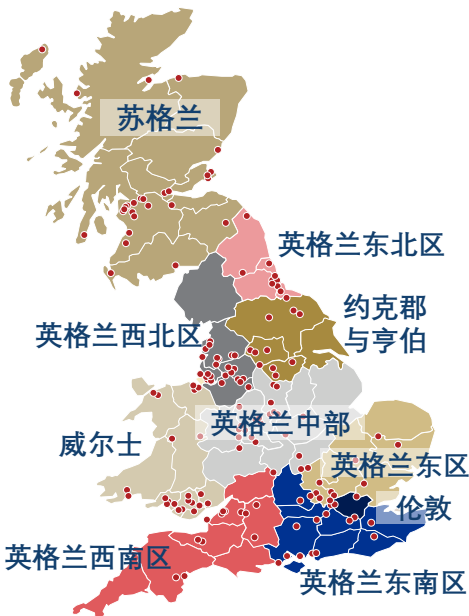


93.5%
 物业组合出租率
 (截至2025年3月31日)

注:
 (1) 截至2024年12月31日, 不含2024年3月出售的 Crown Buildings Caerphilly

股票代码: MXNU | 彭博代码: Elite SP | 单位价格: £0.315⁽²⁾ | 市值: 1.86亿英镑⁽²⁾

地域分布广泛
 遍布英国各大区域城市



Department
 for Work &
 Pensions

英国就业及养老金部

- 贡献约94.4%总租金收入
 (截至2025年3月31日)
- 英国最大的公共服务部门:
 维护国家社会结构的重要角色
- 负责社会福利、养老金和儿童
 扶持政策
- 主要通过职业中心提供服务
- 为2千万受益人提供服务, 发放
 超过2千650亿英镑的福利⁽³⁾



独特资产类别
 为当地社区提供关键服务的
 社会基础设施



地理多样性
 覆盖全英国、涵盖多个主要
 英国区域与城市



优势的位置
 资产主要位于市中心、
 靠近重要交通枢纽和公共设施



坚实的客户基础
 由AA级信用评级的英国政府
 担保租金收入



税务效益架构
 享受与英国当地房托基金
 相同的税收待遇

注:
 (2) 截至2025年3月28日。
 (3) Gov.UK 就业及养老部: 2023至2024年度英国就业养及养老金部年报与财务报告。



英利房托介绍资料页

新加坡上市的英国房地产信托



主要收入与租金来源来自英国政府就业及养老金部

财务摘要	1Q2025	FY2024
收入 ⁽¹⁾	930万	3,750万
物业净收入 ⁽²⁾	1,040万	3,740万
可分派收入	480万	1,850万
每基金单位分派 ⁽³⁾	0.76便士	2.87便士
派息率 ⁽⁴⁾	9.7%	9.7%

自然对冲外汇波动风险

遵守所有债务融资协议的财务契约要求

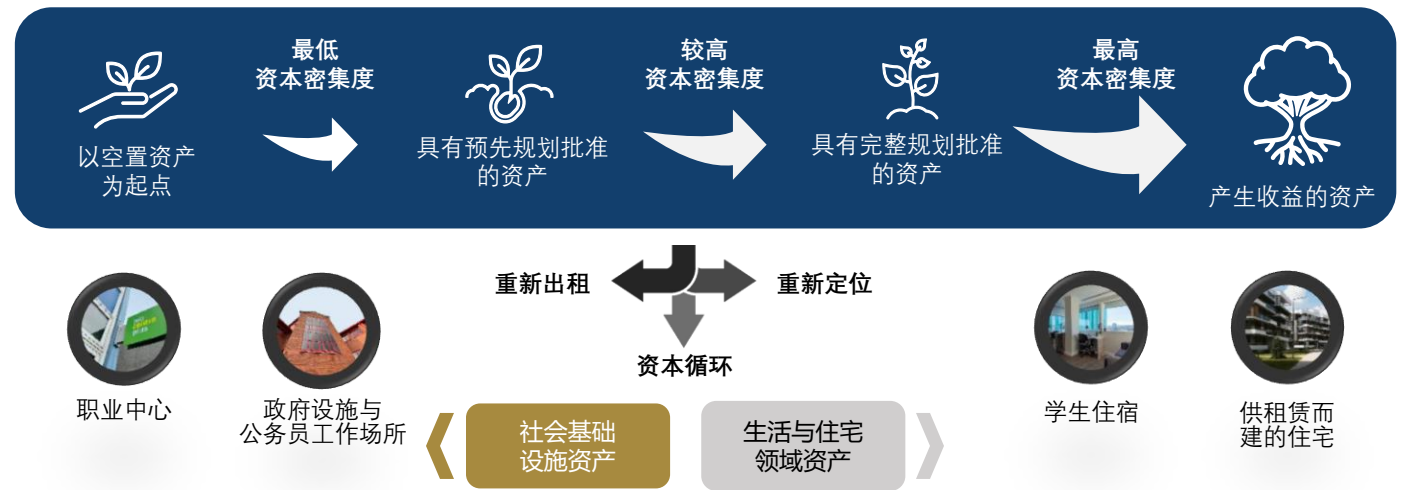
88% 利率风险已固定或对冲至固定利率

财务状况	31 Mar 25	31 Dec 24
总债务	1.848亿	1.905亿
净资产负债率	42.2%	42.5%
借款成本	4.8%	4.9%
利息覆盖率	2.6x	2.5x
每基金单位资产净值	£0.40	£0.41

注:

- 不含直线租金调整的影响。
- 不包括2025年第一季度的一次性租约解除补偿金和修缮赔偿，物业净收入为870万英镑。
- 根据各时段的分派比例：a) 2025年第一季度为95%；b) 2024年下半年为95% 及 c) 2024年上半年为90%。
- 根据年度化分派，以及截至于2024年12月31日的单位价£0.295和截至于2025年3月28日的单位价£0.315为基准。

通过战略性资产脱售和重组实现价值释放



自2023年以来取得的成果

- 通过融资与资本循环减少超过4,500万英镑的借款，降低杠杆率
- 与租户合作资助1,500万英镑的可持续性投资，以降低租户的占用成本
- 通过修缮赔偿及资产处置所进行的资本循环，录得总收入2,160万英镑。
- 已完成所有再融资，直至2027年无融资需求
- 获得多家发起人集团的关系银行支持取得可持续贷款，降低借款成本
- 地产估值保持稳定（截至2025年3月31日）

优先事项



资产管理

续签租约、获取规划许可变更以提升资产估值



资本管理

增加资金来源、进行策略性资本循环以降低杠杆率



提升交易流动性

扩大分析师和媒体覆盖面、加强与投资者的咨询沟通、增加资产规模以纳入主要股票指数

在 LinkedIn 上关注我们



网站



订阅邮件列表

