

分析員：農曆新年買氣加持 怡保花園房產信託業績理想

吉隆坡12日讯 | 分析员认为，怡保花园房产信托（IGBREIT，5227，主板房产信托股）在经济复苏带动下，将是商场房产信托中的率先复苏者；而且全球央行进入升息周期一事，相信对该公司影响不大。

大华继显证券分析员指出，新冠肺炎疫情影响怡保花园房产信托的租金收入，其股价也陷入低迷；然而，随著经济活动回温和边境开放等利好因素浮现，该产托2021财政年末季（截至12月31日止）业绩迅速好转。

他相信，在农历新年的买气加持下，该产托2022财政年首季（截至3月31日止）业绩也能交出令人满意的表现；

虽然美国加速收紧货币政策对股市不利，而马股的前景或多或少也会受到美股的回调影响，但房产信托作为股息稳定的股项，此时将具备更多吸引力，有望跑赢大市表现。

怡保花园房产信托2022和2023年的收益率预计介於5.6%至6%之间；因此，

即使国家银行很大可能在下半年升息，但相信对该公司的影响不大。

此外，该产托的负债率只有0.23倍，在同行中最低，利息成本涨幅不多。

值得注意的是，去年末季的业绩表现反映怡保花园房产信托的商场业务迅速重回正轨，当季的租户销售大幅升增，令该产托可减少减租援助。

该产托2021财政年全年净产业收入（NPI）为69%，只比疫情前的72%稍低。

另外，谷中城（Mid Valley）和The Gardens广场被办公楼环绕，上班族重回办公室的趋势也对该产托商场的服装和饮食租户受惠。

以上两项租户分别为该产托贡献43%和31%的净产业收入。

分析员预计，该公司今年盈利将回升54%，主要因租金收入增加及租金援助减少。

分析员维持怡保花园房产信托「买进」评级；目标价为1.90令吉。