

分析：



兴业投行研究

怡保花园产托

长期租赁费看涨



目标价：2.03 令吉

最新进展

租金收入上涨，怡保花园产托（IGBREIT，5227，主板产托股）2024财年首季（截至3月底）净利同比增加3.52%，至9961万令吉，并派息2.96仙。

当季营业额同比增长5.14%，至1亿6256万令吉。

行家建议

怡保花园产托第一季核心净利为1亿230万令吉，符合我们与市场预期，占全年净利预测的27%。

出租收入增加，营收与净利分别同比增5.1%与4.8%。由于采用固定利率中期票据，利息开销因而持平。

目前，为了让新的租户入驻，城中城商场（MidValley，MVM）共有20万平方米或11%的面积重新配置，管理层指引将在第三季完成。

我们认为，主要租户空间减少，相对短期成本而言，长期租赁费率依旧有上涨空间，尤其是MVM的出租率常年处于100%的情况。

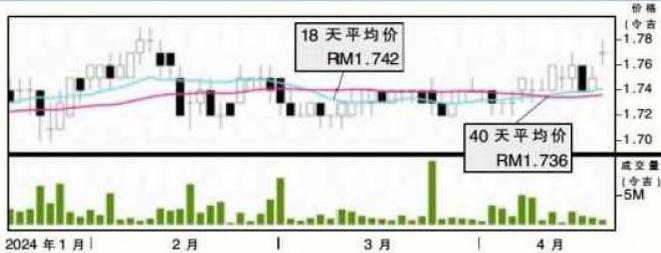
首季，MVM的出租费率为每平方19.80令吉，而The Garden Mall为每平米16.09令吉，双双上涨。我们并未看见未来有影响出租费率的潜在风险，这两家商场通常会有22至31%的净出租面积待翻新。

我们预计怡保花园产托会实现中等个位数的出租增长。

通胀环境依旧是零售的最大风险，推迟高价值产品税可暂缓这一风险。

鉴于装修工作，我们预计净利将下滑2%，因而调低2024年的净利预测，不过鉴于利率环境风险降低，我们将目标价上调至2.03令吉，维持“买入”评级。

怡保花园产托股价走势



怡保花园产托业绩

截至12月财年	2024	2025 预测	2026 预测
营业额 (令吉)	6.21 亿	6.53 亿	6.78 亿
核心净利 (令吉)	3.75 亿	3.99 亿	4.16 亿
核心每股净利 (仙)	10	11	12
周息率 (%)	6.3	6.6	6.9
核心本益比 (倍)	16.74	15.76	15.15

资料来源：兴业投行研究

18/04/2024 行情

闭市价：1.79 令吉

起落：+4 仙

最高：1.80 令吉

最低：1.76 令吉

成交量：415 万 4500 股

52 周最高：1.81 令吉

52 周最低：1.57 令吉