

怡保花園產託 上行空間縮減評級下調

(吉隆坡14日讯) 怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产业投资信托组) 在2大核心资产出租率企稳和租金上涨支撑下, 未来盈利前景向好, 获分析员上调现财年盈利和股息目标2和4%, 连带提高目标价至2令吉21仙, 但考量去年股价涨势强劲, 未来上行空间有限, 下调投资评级至“守住”。

银河证券透过报告指出, 在谷中城和园中城出租率企稳和租金上涨支撑下, 怡保花园产托2025至2027财政年前景依旧良好。

目前, 谷中城和园中城出租率接近100%, 而怡保花园产托在2024财政年也成功取得平均中个位数的租金调幅。该产托管理层在2024财政年第四季业绩汇报会上透露, 2025财政年平均租金调

幅将企于中个位数水平, 归功于零售业前景向好。

据悉, 谷中城和园中城分别有22和61.2%的净出租面积 (NLA) 需更新租约, 其中包括永旺霸级市场 (Aeon Big)、MR D.I.Y PLUS、伊势丹 (Isetan) 等大型租户, 但该行相信怡保花园产托可能说服租户续租, 租金调幅将符合指引的中个位数水平。

收购新山谷中城广场 将推高收入

与此同时, 该行表示, 尽管怡保花园产托没有给出具体时间表和估值, 但相信潜在收购新山谷中城广场 (The Mall, Midvalley Southkey) 将是其加速盈利成长的关键重估催化因素。

根据怡保花园 (IGBB, 5606, 主板产业组) 2024财政年第四季报告, 净出租面积达到150万平方英尺的新山谷中城广场现出租

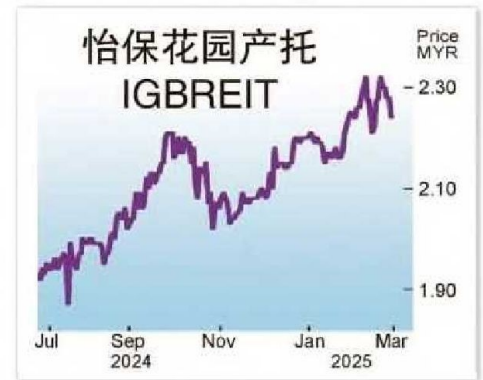
率接近100%。

银河证券说, 假设新山谷中城广场估值为13亿令吉, 净产业收入 (NPI) 回酬率为8.4%, 预估收购计划将为怡保花园产托每年带来额外1亿零650万令吉的净产业收入, 并将提高其2025至2027年净产业收入目标20至22%。

“尽管怡保花园产托资产负债表依旧健康, 截至2024财政年第四季净负债比处于可管理的0.21倍水平, 但我们相信其还是需要额外筹资来融资收购新山谷中城广场。”

评级降至“守住”

整体来看, 该行在调整租金调整和净产业收入赚幅预期后, 上调怡保花园产托2025财政年核心每单位盈利 (EPU) 目标2%, 以及每单位分利 (DPU) 4%, 连带调高目标价, 从2令吉零2仙提高至2令吉21仙。



“不过, 由于怡保花园产托在2024年股价表现强劲, 潜在上行空间有限, 因此我们下调其投资评级, 从‘增持’降至‘守住’。”

银河证券解释, 怡保花园产托2023至2025财政年EPU的2年复合年均增长率 (CAGR) 为4%, 与领域平均一致, 意味着超越大市几率不高, 同时2令吉21仙目标价包含2025财政年5.3%周息率, 而这远低于领域平均的6.2%。