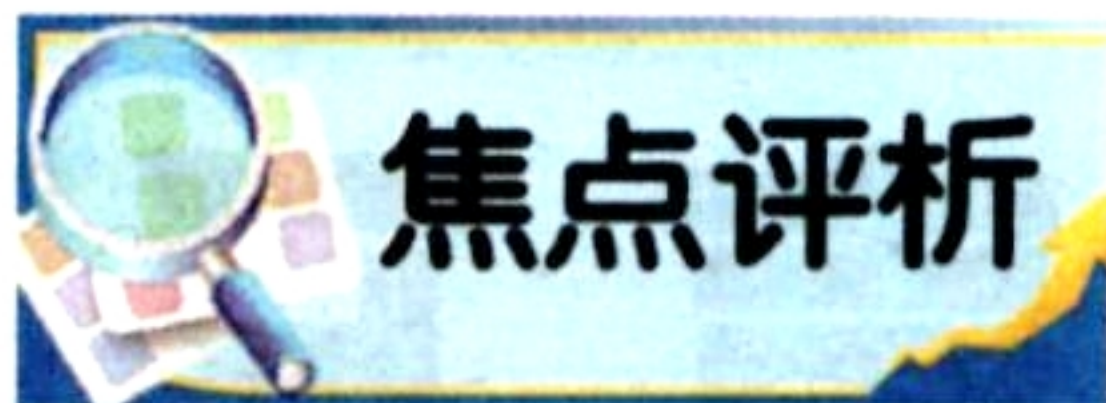


商场旺气提振租金 怡保花园产托走出低谷



随著新冠病毒疫苗良好的进展，分析员认为，购物中心重现人流将令怡保花园房产信托（IGBREIT，5227，主板房产信托股）受惠，并获得亮眼的盈利表现。

大马投行分析员表示，怡保花园房产信托将受惠于疫情后消费者的零售销售增长。该公司共持有2家购物中心，即谷中城美佳广场和谷中城花园广场，皆是巴生谷地带的旗舰社区购物中心。

因此，随著零售商在疫情后集中在旗舰购物中心，以吸引更多的人流，分析员相信这2家购物中心的人潮将会强劲回流。

分析员认为，怡保花园房产信托将会是大马经济复苏的受惠者，主要受到其主要消费者和富裕阶层所推动。这个消费群体一般上拥有较好的消费能力，尤其是在经济扩张的时候。

随著新冠病毒疫苗研发有良好的进展，分析员相信新冠肺炎疫情将步入尾声。这意味著零售购物中心的社交距离措施即将结束，人流亦将回升，从而推高怡保花园房产信托的表现。随著该信托在2020财政年第3季强劲的按季增长，净利暴增294%，分析员相信该公司将会从在2020财政年次季

的低谷强势恢复。

尽管该公司在末季的盈利料将会因第2轮的有条件行动管制令（CMCO）而有所萎缩，但分析员相信，这次的萎缩幅度将较次季更低，因为大部份零售商店仍可营业。

「此外，年尾的购物季节亦将会支撑购物中心的人流，同时住宅区和办公楼的人流也逐渐回暖。因此，分析员预计，怡保花园房产信托的人流有望在2021财政年下半年恢复至疫情前的水平。」

值得一提的是，随著圣诞节到来，购物中心的人流上周末已有提高的现象。

大马投行初次追踪怡保花园房产信托，并预计该公司将在2020财政年（12月31日结帐）至2022财政年将分别获得2亿零570万令吉、3亿1830万令吉和3亿3240万令吉的可分配收入。

「由于新冠肺炎疫情放缓，超级市场的人流也逐渐恢复，从而推高消费者的零售开销，支撑保花园房产信托的平均租金率。因此，我预期其盈利将在2020财政年增加55%，并在2021及2022财政年有4%的盈利增长。」

大马投行给予怡保花园房产信托「买进」投资评级，目标价为2.09令吉。

