

分析：

CIMB Securities 联昌国际投行研究

怡保花园产托

末季表现将创新高



目标价：2.28 令吉

IGBREIT
IGL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

最新进展

因物业净公允价值减少，怡保花园产托（IGBREIT，5227，主板产托股）2024 财年第三季（截至 9 月 30 日），净利同比下挫 68.26%，至 7958 万令吉，当季营业额报 1 亿 5527 万令吉，同比增 3.73%。

在首 9 个月，怡保花园产托净利 2 亿 6073 万令吉，同比跌 39.07%；累积营收 4 亿 6780 万令吉，同比上升 4.92%。

行家建议

怡保花园产托 2024 财年首 9 个月表现符合预期，达我们与市场全年净利预测的 75% 和 74%。

更高的租金与租赁率，让该产托核心净利同比增 4%。主要是谷中城商场推出资产优化举措，包括重新配置租户空间。

谷中城商场和 The Gardens 商场的租赁率提高



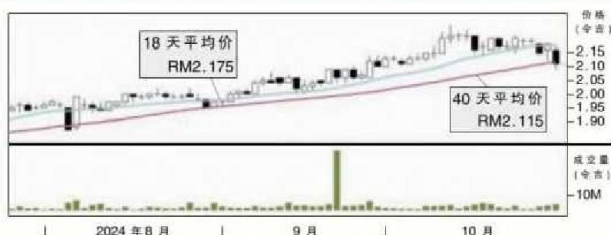
0.03 个百分点，分别达到 99.97% 和 99.95%。

此外，这两处的平均月租金也同比提高 13.5% 与 1.4%，则让净产业收入同比走高 4.2%，主要是因为谷中城商场南区新开的店铺，如 Urban Revivo、Laura Mercier 和 Diptyque 贡献。

不过，这些贡献部分被升级和装修成本抵消。

我们认为，随着完成第二阶段的重新配置，加上年末佳节提振，末季表现将创新高。综合以上，我们维持“买入”评级，目标价从 2.20 令吉，提高至 2.28 令吉。

怡保花园产托股价走势



怡保花园产托业绩

截至 12 月 31 财年	2024	2025	2026
营业额 (令吉)	6.249 亿	6.519 亿	6.830 亿
核心净利 (令吉)	3.740 亿	3.942 亿	4.193 亿
每股净利 (仙)	10.3	10.9	11.5
本益比 (倍)	10.8	11.3	12.0
周息率 (%)	5.0	5.2	5.5

资料来源：联昌国际投行研究

29/10/2024 行情

闭市价：2.11 令吉
起落：-7 仙
最高：2.17 令吉
最低：2.09 令吉
成交量：711 万 6600 股
52 周最高：2.25 令吉
52 周最低：1.69 令吉