

Headline	OPR cuts has limited impact on REITs profits despite it raises willingness to acquire		
MediaTitle	See Hua Daily News (Kuching)		
Date	09 May 2019	Language	Chinese
Circulation	63,549	Readership	190,647
Section	See Hua Supplement	Color	Full Color
Page No	8	ArticleSize	230 cm ²
Journalist	N/A	PR Value	RM 7,736



吉隆坡8日讯 | 国家银行 (BNM) 在周二将隔夜利率 (OPR) 下调25个基点, 至3%, 分析员认为, 房产信托股 (REITs) 股价基本上已反映国行降息。由于REITs多数贷款属于固定利率贷款或已锁定短期融资利率, 因此降息对提振REITs未来盈利的影响有限。但不排除REITs将更积极收购新资产。

一般上, 降息将可提高固定收益资产的吸引力, 吉隆坡房产信托股指数今年来已上涨8.56%, 而周三, 该指数则微涨0.04%或0.4点, 至1004.07点。

中美贸易战令全球贸易感到紧绷, 大马今年首季的经济表现也预计将走软, 国行因此宣布降息25个基点或1码。

马银行投行分析员表示, 「我们的研究团队预测, 若没有重大的负面冲击, 国行在今年将维持隔夜利率。」

该分析员指, 国行降息1码对本地REITs的影响稍微有利, 因为较低的利率可减轻REITs的利息成本, 以及潜在推动业者收购新产托资产。

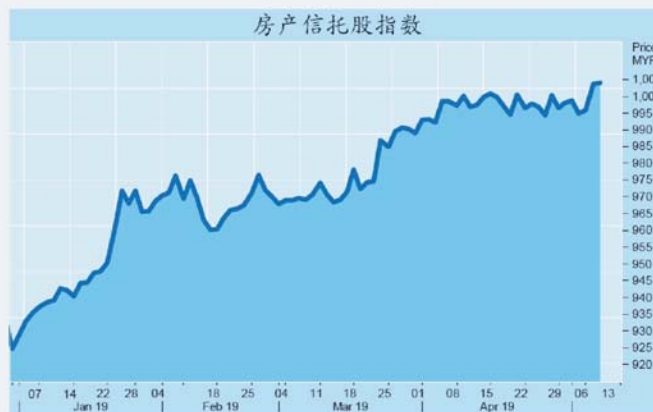
他表示, 较低的利息成本将提高REITs的净利表现, 因为浮动利率贷款的利息下跌可使REITs省下一些贷款成本。

截至去年杪, REITs领域的浮动利率贷款占总贷款的38%或48亿7100万令吉, 该领域的平均融资成本为4%至5.5%。

「REITs近期的收购案都是以借贷来融资, 我们相信, 降息将使业者收购新资产的意愿提高。」

另一边厢, 艾芬黄氏资本分

降息提高新收購意願 產托股盈利衝擊有限



析员表示, 国行是在去年1月将隔夜利率调高1码至3.25%, 而上次调降利率是在2016年7月。

国行本次调降利率相信是采取「先发制人」的行动, 以扶持国内需求。

股價提前反映降息

该分析员认为, 虽然国行降息会降低REITs的利息成本, 但是KLCC产业信托 (KLCC, 5235SS)、怡保花园房产信托 (IGBREIT, 5227) 和杨忠礼酒店房产信托 (YTLREIT, 5109) 的大部份贷款都是固定利率贷款。

而雅饰房地产 (AXREIT, 5106)、双威房地产投资信托 (SUNREIT, 5176) 与柏威年房产信托 (PAVREIT, 5212) 则已锁定未

来2年的部份贷款利率而雅饰房地产则是最能从降息受惠的公司, 预计每降息25个基点, 其每股盈利将增加1.5%。

他说, 市场其实已反映了降息对固定资产的影响, 因为大马10年期政府公债利率今年来已走跌31个基点, 至3.76%。

整体而言, 马银行投行和艾芬黄氏资本分析员都维持大马房产信托领域「中和」的投资评级。

马银行投行的首选股项为杨忠礼酒店房产信托和MQ产托 (MQREIT, 5123, 主板房产信托股), 目标价分别是1.55令吉和1.25令吉; 艾芬黄氏投行首选房产信托股则是雅饰房地产、双威房地产投资信托和杨忠礼酒店房产信托。