PEMIKIRAN BAHARU
Utusan Malaysia

Hektar REIT beli bangunan Kolej Yayasan Saad sebanyak RM150 juta



- Oleh NUR NAZLINA NADZARI
- 12 September 2023, 5:31 pm

PETALING JAYA: Pemegang amanah Hektar REIT, MTrustee Bhd. memeterai perjanjian jual beli (SPA) bersyarat dengan KYS College Sdn. Bhd. untuk membeli bangunan yang membentuk sebahagian daripada Kolej Yayasan Saad di Ayer Keroh, Melaka pada nilai RM150 juta.

Dalam pemfailan di Bursa Malaysia, pengurus REIT, Hektar Asset Management Sdn. Bhd. berkata, pajakan 30 tahun ke atas bangunan kepada KYSA Education Sdn. Bhd. bermula pada 22 Jun.

Katanya, bangunan tersebut akan diubah suai kepada MTrustee selepas selesai perjanjian melalui surat ikatan ubah suai antara pemajak, pemegang amanah dan vendor.

“Cadangan pembelian sebanyak RM150 juta itu diperoleh atas dasar rela penjual dan pembeli.

“Ini selepas mengambil kira nilai pasaran hartanah subjek sebanyak RM150 juta menggunakan pendekatan pendapatan melalui kaedah pelaburan yang dijalankan oleh Jones Lang Wootton pada tarikh penilaian 22 Jun 2023,” katanya.

Bangunan tersebut terdiri daripada blok akademik, dewan yang hebat, penginapan kakitangan dan pelajar, serta kemudahan sukan dan lain-lain.

Menurutnya, pemilik/pemajak baharu sebagai pelabur akan memiliki aset yang menjana pendapatan yang menghasilkan pendapatan sewa jangka panjang dan mampan berbanding pelaburan hartanah lain seperti dalam sektor runcit dan pejabat, yang mengalami lebihan bekalan dan menghadapi cabaran ekonomi maya.

“Memandangkan pertumbuhan yang stabil dalam keperluan pendidikan berkualiti, tidak diragukan lagi potensi untuk keuntungan modal pada masa hadapan.

“Berdasarkan kenresearch.com, saiz pasaran sekolah rendah swasta dijangka berkembang pada Purata Kadar Pertumbuhan Tahunan (**CAGR**) kira-kira tujuh peratus dan sekolah menengah sekitar 6.5 peratus.
“Kumpulan KYS sebagai pemajak merangkap pengendali sekolah, melepaskan aset daripada kunci kira-kira kemudian dapat memberi tumpuan terutamanya pada kekuatan teras mereka dan meningkatkan jenama mereka,” ujarnya.

Tambahnya, Kumpulan KYS juga dapat meningkatkan kualiti pendidikan dengan melabur pada kakitangan, kemudahan, keselamatan dan pematuhan.

“Pihak sekolah hanya menerima pengajar yang menunjukkan merit. Pelajar diterima masuk berdasarkan proses pemilihan yang ketat, mengambil kira kedudukan akademik mereka, potensi kepimpinan dan penglibatan ekstrakurikuler, dan dalam erti kata lain, serba boleh.” jelasnya.

Menurut pemfailan, pembayaran kepada vendor akan dibuat melalui tunai, sewa pendahuluan dan deposit keselamatan serta pengeluaran unit kepada vendor jika diperlukan.

“Pembayaran tunai itu bertujuan untuk dibiayai melalui gabungan pinjaman, dana dalaman dan/atau hasil yang akan diperoleh daripada latihan pengumpulan dana seperti cadangan penempatan,” jelasnya.

Di bawah cadangan itu, 99.76 juta unit baharu dalam Hektar REIT, mewakili sehingga 20 peratus daripada unit terbitan sedia ada, akan diletakkan kepada pelabur pihak ketiga pada harga indikatif 56.7 sen seunit, bagi meraih sehingga RM56.56 juta.

Tambahnya, RM35 juta daripadanya akan digunakan untuk membayar jumlah baki akhir dalam tempoh 12 bulan selepas perjanjian jual beli menjadi tidak bersyarat, manakala RM19.56 juta akan digunakan sebagai modal kerja. – UTUSAN