

Prestasi 3QFY25 Sunway REIT lebih baik dari jangkauan, sasaran harga disemak naik - penganalisis

dagangnews.com/article/terkini/prestasi-3qfy25-sunway-reit-lebih-baik-dari-jangkauan-sasaran-harga-disemak-naik-penganalisis-60665

November 11, 2025



Oleh KAMALIZA KAMARUDDIN

liza@dagangnews.com

KUALA LUMPUR 11 Nov – Sunway REIT mencatatkan prestasi suku tahunan terbaiknya setakat ini, dipacu oleh sumbangan kukuh daripada segmen runcit dan perindustrian, termasuk aset baharu yang diperolehi pada tahun lalu, kata penganalisis.

Segmen runcit dan hotel Sunway REIT juga dijangka terus berkembang positif pada suku keempat FY2025, dipacu perbelanjaan musim cuti hujung tahun dan perayaan.

RHB Investment Bank Research mengekalkan saranan 'BUY' terhadap Sunway REIT dengan harga sasaran yang disemak naik kepada RM2.45 berbanding RM2.42 sebelum ini, mewakili potensi kenaikan 15% berbanding harga pasaran RM2.14.

Hasil ini juga disokong oleh unjuran hasil dividen FY2026 sekitar 6%.

Firma penyelidikan itu berkata, bagi tempoh sembilan bulan pertama tahun kewangan 2025 (9M25), keuntungan teras kumpulan meningkat 31% tahun ke tahun kepada RM335 juta, mewakili 82% daripada unjuran RHB dan 84% daripada anggaran pasaran.

“Tiada agihan pendapatan diumumkan bagi suku semasa berikutan dasar pengagihan separuh tahunan (1H25: 5.68 sen).

“Hasil meningkat 22% kepada RM666.7 juta, manakala pendapatan hartanah bersih (NPI) turut meningkat 22% kepada RM493 juta, disokong oleh sumbangan penuh daripada aset baharu seperti Sunway 163 Mall, Kluang Mall, AEON Seri Manjung, enam pasar raya Giant serta Sunway Industrial Prai.

“Margin bersih turut meningkat kepada 53.4% berbanding 46.7% pada 9M24,” kata RHB Research dalam nota kajiannya.

Firma itu berkata, kadar penghunian kekal stabil bagi kebanyakan segmen kecuali pejabat yang susut kepada 81% selepas penamatan sewaan di Wisma Sunway pada Jun lalu.

“Nisbah hutang kepada aset berada pada paras sihat 41.4% dengan 58% kadar faedah tetap, manakala kos purata pinjaman turun sedikit kepada 3.83%,” katanya.

Pihak pengurusan juga kekal yakin dapat mencapai pertumbuhan sewa satu digit tinggi walaupun dengan pelaksanaan cukai jualan dan perkhidmatan (SST) baharu.

Sunway REIT kini dalam proses melupuskan Sunway Hotel Seberang Jaya bernilai RM60 juta menjelang 4Q2027, bagi menambah kecekapan portfolio tanpa menjejaskan pendapatan, memandangkan kumpulan masih memperoleh hasil daripada hotel sedia ada sehingga pembukaan Sunway Carnival Hotel kelak.

Berikutan keputusan kukuh ini, RHB menaikkan unjuran keuntungan bersih teras FY2025F–FY2027F masing-masing sebanyak 7%, 6% dan 6%.

“Antara risiko utama termasuk kelembapan dalam pertumbuhan sewa runcit dan kelewatan projek seperti Sunway Pier dan Sunway Carnival Hotel,” kata firma tersebut.

Sementara itu, CGS International pula berkata, portfolio runcit Sunway REIT mengekalkan kadar penyewaan kukuh pada 97% manakala portfolio industri meningkat kepada 85%, manakala aktiviti hotel juga bertambah baik dengan peningkatan acara MICE.

Menurut CGS International, keuntungan teras 9MFY25 sebanyak RM315 juta meningkat 27% berbanding tahun sebelumnya, melepasi 85% daripada ramalan firma itu dan 79% daripada konsensus Bloomberg.

Firma penyelidikan itu berkata, peningkatan prestasi ini didorong oleh hasil lebih baik daripada aset runcit dan hotel dengan Sunway Pyramid Mall dan Sunway Carnival Mall mencatat kenaikan sewa purata sebanyak 10% walaupun jualan per kaki persegi menurun 3%.

Dividen FY26 dijangka memberikan hasil sebanyak 5.9%, lebih tinggi daripada purata sektor 5.7%.

Firma itu turut menaikkan saranan Sunway REIT daripada “Hold” ke “Add” dengan sasaran harga baharu RM2.32 berbanding RM2.16 sebelumnya.

“Dengan portfolio yang pelbagai, strategi kitaran aset yang disiplin serta kapasiti hutang yang kukuh, Sunway REIT terus menjadi pilihan pelabur dalam sektor REIT Malaysia, disokong oleh pertumbuhan segmen runcit dan hotel sepanjang baki 2025 serta pelaksanaan strategi tidak organik yang tersusun,” katanya.