



Sekyen gambaran keseluruhan ini adalah bersyarat secara keseluruhan oleh dan hendaklah dibaca sehubungan dengan teks penuh Prospektus ini.



Mewujudkan Suasana Membeli-belah Kegemaran Ramai



PROSPEKTUS



Hektar Real Estate Investment Trust

(Ditubuhkan di Malaysia di bawah Surat Ikatan bertarikh 5 Oktober, 2006 yang ditandatangani di antara Hektar Asset Management Sdn Bhd dan AmTrustee Berhad, syarikat-syarikat yang diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat, 1965)

PENAWARAN AWAM AWAL



Hektar Asset Management Sdn Bhd

(Dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
(Nombor Syarikat 732261-T)
(Diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat, 1965)

SEBAGAI PENGURUS HEKTAR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST ("HEKTAR REIT") MEMBUAT PENAWARAN SEBANYAK 159,500,000 UNIT BARU DALAM HEKTAR REIT SEPERTI BERIKUT:

- 10,000,000 UNIT TERSEDIA UNTUK PERMOHONAN OLEH ORANG AWAM MALAYSIA PADA HARGA RUNCIT RM1.05 SETIAP UNIT, PERLU DIBAYAR PENUH SEMASA PERMOHONAN
- 6,000,000 UNIT TERSEDIA UNTUK PERMOHONAN OLEH PARA PENGARAH, KAKITANGAN DAN SEKUTU PERNIAGAAN KUMPULAN HEKTAR YANG LAYAK PADA HARGA RUNCIT RM1.05 SETIAP UNIT, PERLU DIBAYAR PENUH SEMASA PERMOHONAN; DAN
- 143,500,000 UNIT TERSEDIA UNTUK PERMOHONAN OLEH INSTITUSI DAN PELABUR-PELABUR TERPILIH PADA HARGA INSTITUSI YANG AKAN DITENTUKAN MELALUI BINAAN BIDA, PERLU DIBAYAR PENUH SEMASA PERMOHONAN

SEHUBUNGAN DENGAN PENYENARAIAN HEKTAR REIT PADA PAPAN UTAMA BURSA MALAYSIA SECURITIES BERHAD

HARGA RUNCIT AKHIR AKAN BERSAMAAN DENGAN YANG MANA LEBIH RENDAH DI ANTARA:

- HARGA TAWARAN RUNCIT RM1.05 SETIAP UNIT; ATAU
- 95% DARIPADA HARGA INSTITUSI, TERTAKLUK KEPADA PELARASAN PERBUNDARAN

PELABUR-PELABUR DINASIHATKAN UNTUK MEMBACA DAN MEMAHAMI KANDUNGAN PROSPEKTUS INI. SEKIRANYA ANDA RAGU-RAGU, SILA MINTA NASIHAT PENASIHAT PROFESIONAL

UNTUK MAKLUMAT BERHUBUNG DENGAN BEBERAPA FAKTOR RISIKO YANG HARUS ANDA PERTIMBANGKAN, SILA LIHAT "FAKTOR-FAKTOR RISIKO" DALAM SEKSYEN 4 PROSPEKTUS INI

Penasihat Utama,
Penasihat Kewangan Bersama,
Bookrunner Bersama,
Pengurus Utama
dan
Pengurus Penaja Jamin



Penasihat Kewangan Bersama,
Bookrunner Bersama dan
Penaja Jamin

AmMerchant Bank Berhad
(No Syarikat 23742-V)
Ahlil Kumpulan



Penasihat Kewangan



Pemegang Amanah



Prospektus ini bertarikh 15 November 2006 dan tamat pada 14 November 2007



www.hektargroup.com



Mewujudkan Suasana Membeli-belah Kegemaran Ramai



Hektar Real Estate Investment Trust | PROSPEKTUS

GAMBARAN KESELURUHAN HEKTAR REIT

Hektar Real Estate Investment Trust telah ditubuhkan untuk melabur dan mengurus harta-harta runcit di Malaysia.

Pengurus berhasrat untuk menyediakan pengagihan yang stabil kepada pelabur-pelabur sementara meningkatkan nilai jangka panjang Dana.

SOROTAN PORTFOLIO

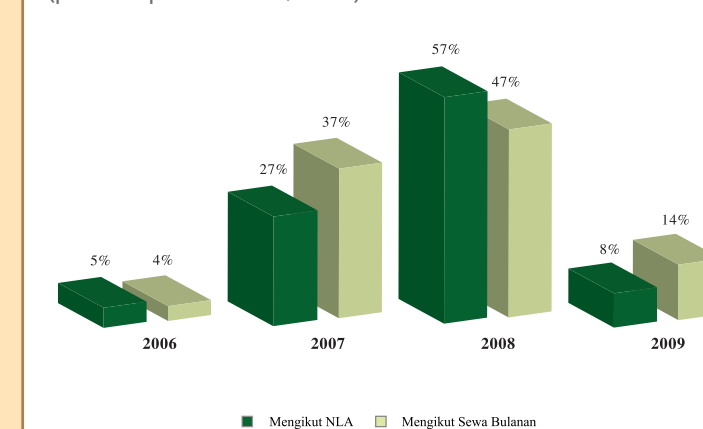
Jumlah Kawasan Boleh Sewa Bersih	944,126 k.p.s
Penghunian	96.7%
Pengunjung Tahunan	13.7 juta (2005)
Nilai Ditaksir	RM523 juta
Hasil Kasar	RM74.6 juta*

* Ramalan 13 bulan berakhir 2007

KADAR PEMBAHARUAN PENYEWAAAN

FYE 31 Disember	Penyewaan Diperbaharui	Purata Peningkatan Sewa
2004	66	17.1%
2005	49	21.4%

PROFIL PENAMATAN PENYEWAAAN (pada September 30, 2006)



SOROTAN PELABURAN UTAMA

Strategi bagi Pertumbuhan

- Pertumbuhan yang dicapai menerusi pajakan, peningkatan aset dan dasar pembelian akretif yang aktif
- Pembelian berpotensi bagi pusat-pusat beli belah dan runcit di seluruh Malaysia, khususnya di luar Kuala Lumpur
- Penjajaran dengan penaja, Kumpulan Hektar, pakar runcit tertumpu pada pusat-pusat beli belah

Tumpuan 'pure-play' pada harta-harta runcit

- Pasukan pengurusan yang berpengalaman dengan pendedahan antarabangsa
- Model perniagaan berdasarkan amalan terbaik antarabangsa dan petunjuk prestasi utama yang moden

Portfolio Kualiti

- Lokasi strategik dalam pasaran stabil dengan kawasan tumpuan yang luas dan permintaan penyewa yang kukuh
- Asas penyewa berkualiti terdiri daripada peruncit-peruncit antarabangsa dan Negara

Distrukturkan untuk Kestabilan

- Kadar hasil yang stabil, boleh dikekalkan-berdasarkan penghunian yang tinggi dan campuran penyewa yang terpelbagai
- Dasar pengagihan yang komited sebanyak 90% bayaran daripada Pendapatan Boleh Diagih

KADAR HASIL PENGAGIHAN DIUNJURKAN

Harga	2007	2008	2009
RM1.05-Runcit#	8.47%*	8.58%	8.84%
RM1.11-Institusi#	8.01%*	8.12%	8.37%

* Disetahunkan
Harga Indikatif

TARIKH-TARIKH PENTING

Pembukaan Tawaran	November 15, 2006
Penutupan Tawaran	November 22, 2006
Unit-unit Mula Didagangkan	Disember 4, 2006



SUBANG PARADE

Ianya Tempat Kami!

SUBANG PARADE

5, Jalan SS16/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan

Tiga tingkat kawasan runcit dan satu tingkat besmen tempat letak kereta, terletak secara strategik di bandar mewah, Subang Jaya di Selangor. Berkedudukan sebagai pusat beli-belah sehenti dengan kawasan tumpuan dagangnya di Subang Jaya dan USJ.

MAHKOTA PARADE

Ianya Tempat Kami!

MAHKOTA PARADE

1, Jalan Merdeka, 75000 Melaka.

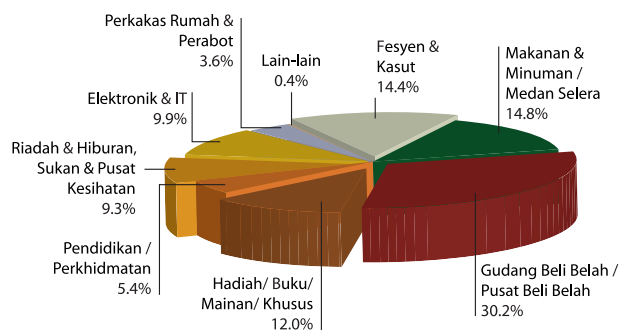
Tiga tingkat kawasan runcit dan satu tingkat besmen tempat letak kereta, terletak secara strategik berdekatan dengan bandar bersejarah Melaka. Terletak sebagai pusat beli-belah utama untuk negeri Melaka.

MAKLUMAT HARTA

Kawasan Boleh Disewa Bersih	472,709 k.p.s
Lot-lot Tempat Letak Kereta	1,390
Hak Milik	Pegangan Bebas
Penghunan	98.5%
Nilai Ditaksir	RM290 juta
Pengunjung Tahunan	5.7 juta (2005)

PELBAGAIAN PENYEWA

(daripada NLA, pada September 30, 2006)



PENYEWA UTAMA

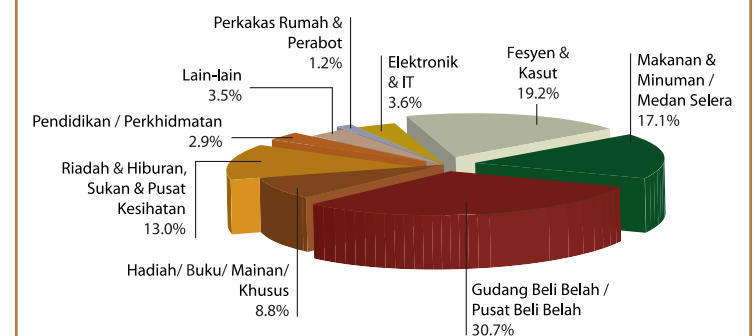
Parkson Grand, Bata, Toys 'R' Us, HSL Electrical & Electronics, The Reject Shop, TGI Fridays, Kenny Rogers Roasters, Voir

MAKLUMAT HARTA

Kawasan Boleh Disewa Bersih	471,417 k.p.s
Lot-lot Tempat Letak Kereta	955
Hak Milik	Pajakan (2101)
Penghunan	94.9%
Nilai Ditaksir	RM233 juta
Pengunjung Tahunan	8.0 juta (2005)

PELBAGAIAN PENYEWA

(daripada NLA, pada September 30, 2006)



PENYEWA UTAMA

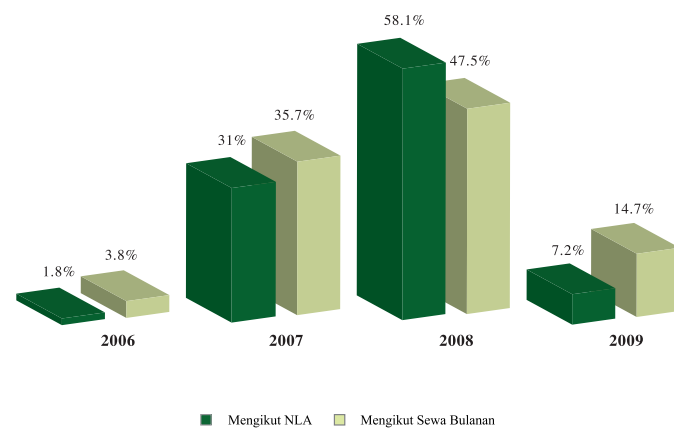
Parkson Grand, Bonia, Giant, The Reject Shop, McDonald's, Baleno, Ampang Superbowl, Golden Screen Cinemas, B.U.M. City

KADAR PEMBAHARUAN PENYEWAAN

FYE 31 Disember	Penyewaan Diperbaharui	Purata Peningkatan Sewa
2004	40	13.8%
2005	27	16.8%

PROFIL PENAMATAN PENYEWAAN

(pada September 30, 2006)



PERUNTUKAN PENYEWAAN

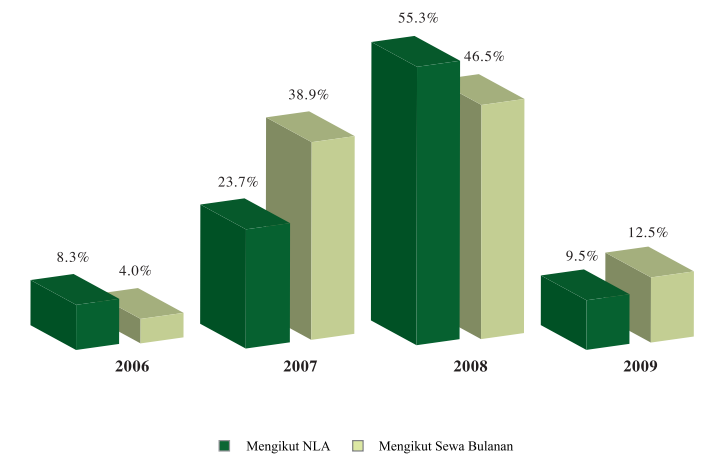
Peruntukan	% jumlah penyewaan
Kenaikan Sewa	47.1%
Sewa Jumlah Dagangan	91.6%

KADAR PEMBAHARUAN PENYEWAAN

FYE 31 Disember	Penyewaan Diperbaharui	Purata Peningkatan Sewa
2004	26	21.9%
2005	22	28.0%

PROFIL PENAMATAN PENYEWAAN

(pada September 30, 2006)



PERUNTUKAN PENYEWAAN

Peruntukan	% jumlah penyewaan
Kenaikan Sewa	70.6%
Sewa Jumlah Dagangan	82.4%

PENYATA TANGGUNGJAWAB:

PARA PENGARAH KAMI TELAH MELIHAT DAN MELULUSAN PROSPEKTUS INI DAN MEREKA SECARA KOLEKTIF DAN INDIVIDU MENERIMA TANGGUNGJAWAB PENUH BAGI KETEPATAN MAKLUMAT YANG TERKANDUNG DALAM PROSPEKTUS INI DAN MENGESAHKAN, SELEPAS MEMBUAT SEMUA PERTANYAAN YANG MUNASABAH DAN SETAKAT PENGETAHUAN DAN KEPERCAYAAN TERBAIK MEREKA, TIDAK ADA KENYATAAN PALSU ATAU MENGELIRUKAN ATAU LAIN-LAIN FAKTA PENINGGALAN YANG MANA AKAN MEMBUAT MANA-MANA KENYATAAN DI DALAM PROSPEKTUS INI PALSU ATAU MENGELIRUKAN. PARA PENGARAH KAMI DENGAN INI MENERIMA TANGGUNGJAWAB PENUH BAGI RAMALAN DAN UNJURAN KEUNTUNGAN YANG DIMASUKKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN MENGESAHKAN BAHAWA RAMALAN DAN UNJURAN KEUNTUNGAN TELAH DISEDIAKAN BERDASARKAN ANDAIAN-ANDAIAN YANG DIBUAT.

ASEAMBANKERS MALAYSIA BERHAD, MERUPAKAN PENASIHAT UTAMA, PENASIHAT KEWANGAN BERSAMA, BOOKRUNNER BERSAMA, PENGURUS UTAMA DAN PENGURUS PENAJA JAMIN MENGESAHKAN BAHAWA, BERDASARKAN SEMUA MAKLUMAT YANG TERSEDIA, DAN SETAKAT PENGETAHUAN DAN KEPERCAYAAN TERBAIK MEREKA, PROSPEKTUS INI MENGANDUNGI PENDEDAHAN PENUH DAN BENAR AKAN SEMUA FAKTA MATERIAL BERHUBUNG DENGAN PENAWARAN AWAM DAN BERPUAS HATI BAHAWA MANA-MANA RAMALAN DAN UNJURAN KEUNTUNGAN (UNTUK YANG MANA PARA PENGARAH KAMI ADALAH BERTANGGUNGJAWAB SEPENUHNYA), DISEDIAKAN UNTUK KEMASUKAN DALAM PROSPEKTUS INI TELAH DINYATAKAN OLEH PARA PENGARAH KAMI SELEPAS PERTANYAAN SEWAJARNYA DAN BERHATI-HATI DAN TELAH DISEMAK SEWAJARNYA OLEH AKAUNTAN MELAPOR.

PENYATA PENAFIAN:

SURUHANJAYA SEKURITI ("SC") TELAH MELULUSKAN PENAWARAN AWAM DAN KELULUSAN TERSEBUT TIDAK BOLEH DIAMBIL SEBAGAI PETUNJUK BAHAWA SC MENGESYORKAN PENAWARAN AWAM.

SC TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI APA-APA KETAKDEDAHAN DI PIHAK KAMI DAN TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI KANDUNGAN DOKUMEN INI, TIDAK MEMBUAT REPRESENTASI BERHUBUNG DENGAN KETEPATAN ATAU KECUKUPAN DAN SECARA NYATA MENAFIKAN SEBARANG LIABILITI APA SEKALIPUN BAGI APA-APA KERUGIAN WALAU BAGAIMANA SEKALIPUN YANG TIMBUL DARIPADA ATAU DALAM BERGANTUNG KE ATAS KESELURUHAN ATAU MANA-MANA BAHAGIAN KANDUNGAN PROSPEKTUS INI.

ANDA HENDAKLAH BERGANTUNG KEPADA PENILAIAN ANDA SENDIRI UNTUK MENILAI MERIT-MERIT DAN RISIKO-RISIKO PELABURAN DALAM HEKTAR REIT (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI). DALAM MENIMBANG PELABURAN, SEKIRANYA ANDA RAGU-RAGU BERHUBUNG DENGAN TINDAKAN YANG PERLU DIAMBIL, ANDA HENDAKLAH MEMINTA NASIHAT BROKER SAHAM, PENGURUS BANK, PEGUAMCARA, AKAUNTAN ATAU LAIN-LAIN PENASIHAT PROFESIONAL DENGAN SEGERA.

PENILAIAN HARTA-HARTA SUBJEK (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) YANG DILULUSKAN ATAU DITERIMA OLEH SC HANYA BOLEH DIGUNAKAN UNTUK TUJUAN CADANGAN BERHUBUNG DENGAN PENYENARAIAN AWAL HEKTAR REIT (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) YANG DIKEMUKAKAN KEPADA DAN DILULUSKAN OLEH SC DAN TIDAK BOLEH DITAFSIRKAN SEBAGAI PENGENDORSAN OLEH SC KE ATAS NILAI HARTA-HARTA SUBJEK (SEBAGAIMANA DITAKRIFKAN DALAM PROSPEKTUS INI) BAGI MANA-MANA TUJUAN LAIN.

BURSA MALAYSIA SECURITIES BERHAD ("BURSA SECURITIES") TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI APA-APA KETAKDEDAHAN DI PIHAK HEKTAR REIT (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) DAN TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI KANDUNGAN PROSPEKTUS INI, TIDAK MEMBUAT REPRESENTASI BERHUBUNG DENGAN KETEPATAN ATAU KECUKUPAN DAN SECARA NYATA MENAFIKAN SEBARANG LIABILITI APA SEKALIPUN BAGI APA-APA KERUGIAN WALAU BAGAIMANA SEKALIPUN TIMBUL DARIPADA ATAU DALAM BERGANTUNG KE ATAS KESELURUHAN ATAU MANA-MANA BAHAGIAN KANDUNGAN PROSPEKTUS INI. KEMASUKAN KE SENARAI RASMI TIDAK BOLEH DIAMBIL SEBAGAI PETUNJUK MERIT-MERIT PELAWAAN, HEKTAR REIT ATAU UNIT-UNITNYA.

SALINAN PROSPEKTUS INI TELAH DIDAFTARKAN DAN DISERAHSIMPAN DENGAN SC.

TIADA UNIT AKAN DITERBITKAN ATAU DIJUAL BERASASKAN PROSPEKTUS INI SATU TAHUN SELEPAS TARIKH PROSPEKTUS INI.

ANDA TIDAK BOLEH MENGAMBIL PERJANJIAN OLEH PENAJA-PENAJA JAMIN YANG DINAMAKAN DALAM PROSPEKTUS INI UNTUK MENAJA JAMIN PENAWARAN AWAM INI SEBAGAI PENUNJUK MERIT-MERIT UNIT-UNIT PENAWARAN AWAM.

PENYATA TAMBAHAN:

PERMOHONAN TELAH DIBUAT KEPADA BURSA SECURITIES BAGI KEBENARAN UNTUK BERURUSNIAGA DALAM DAN BAGI PENYENARAIAN DAN SEBUT HARGA BAGI KESEMUA UNIT HEKTAR REIT YANG TELAH DITERBITKAN SERTA UNIT-UNIT TAWARAN (SEBAGAIMANA DITAKRIFKAN DALAM PROSPEKTUS INI) YANG MERUPAKAN SUBJEK TERBITAN INI. KEBENARAN TERSEBUT AKAN DIBERIKAN APABILA HEKTAR REIT TELAH DIMASUKKAN KE SENARAI RASMI BURSA SECURITIES. PENERIMAAN PERMOHONAN BAGI UNIT-UNIT TAWARAN AKAN BERSYARAT ATAS KEBENARAN DIBERIKAN UNTUK BERURUSNIAGA DALAM DAN SEBUT HARGA BAGI KESEMUA UNIT HEKTAR REIT YANG DITAWARKAN. WANG YANG DIBAYAR BERHUBUNG DENGAN MANA-MANA PERMOHONAN BAGI UNIT-UNIT TAWARAN YANG DITERIMA AKAN DIKEMBALIKAN SEKIRANYA KEBENARAN TERSEBUT TIDAK DIBERI. KEMASUKAN KEPADA SENARAI RASMI TIDAK BOLEH DIAMBIL SEBAGAI PETUNJUK MERIT-MERIT HEKTAR REIT ATAU UNIT-UNITNYA.

PROSPEKTUS INI TIDAK DIBUAT DAN TIDAK AKAN DIBUAT UNTUK MEMATUHI UNDANG-UNDANG MANA-MANA BIDANGKUASA SELAIN DARIPADA MALAYSIA, DAN TIDAK AKAN DISERAHSIMPAN, DIDAFTARKAN ATAU DILULUSKAN SELARAS DENGAN ATAU DI BAWAH MANA-MANA PERUNDANGAN SEKURITI ATAU PERUNDANGAN BERSAMAAN YANG TERPAKAI ATAU DENGAN ATAU OLEH MANA-MANA PIHAK BERKUASA BERPERATURAN ATAU LAIN-LAIN BADAN BERKAITAN MANA-MANA BIDANG KUASA SELAIN DARIPADA MALAYSIA.

PROSPEKTUS INI TIDAK DIHASRATKAN UNTUK DIKELUARKAN DAN TIDAK AKAN DIKELUARKAN, DIEDARKAN DAN DIAGIHKAN DAN PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIFKAN DALAM PROSPEKTUS INI) TIDAK AKAN DIBUAT ATAU DIANGGAP SEBAGAI DIBUAT DALAM MANA-MANA NEGARA ATAU BIDANG KUASA SELAIN DARIPADA MALAYSIA ATAU KEPADA ORANG-ORANG YANG DIJADIKAN TERTAKLUK KEPADA UNDANG-UNDANG MANA-MANA NEGARA ATAU BIDANG KUASA LAIN SELAIN DARIPADA UNDANG-UNDANG MALAYSIA. PENAWARAN AWAM KEPADA MANA PROSPEKTUS INI BERKAIT HANYA DISEDIAKAN KEPADA MEREKA YANG MENERIMA PROSPEKTUS INI SECARA ELEKTRONIK ATAU SEBALIKNYA DI MALAYSIA.

KAMI TIDAK AKAN, SEBELUM BERTINDAK KE ATAS MANA-MANA PENERIMAAN BERHUBUNG DENGAN PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) MEMBUAT ATAU MENJADI TERIKAT UNTUK MEMBUAT SEBARANG PERTANYAAN SAMA ADA ANDA MEMPUNYAI ALAMAT BERDAFTAR DI MALAYSIA DAN TIDAK AKAN MENERIMA ATAU DIANGGAP SEBAGAI MENERIMA SEBARANG LIABILITI BERHUBUNG DENGANNYA SAMA ADA ATAU TIDAK SEBARANG PERTANYAAN ATAU PENYIASATAN DIBUAT BERHUBUNG DENGANNYA. IA AKAN MENJADI TANGGUNGJAWAB ANDA SEMATA-MATA, SEKIRANYA ANDA ADALAH ATAU MUNGKIN TERTAKLUK KEPADA UNDANG-UNDANG NEGARA ATAU BIDANG KUASA SELAIN DARIPADA MALAYSIA, UNTUK MEMINTA NASIHAT PENASIHAT UNDANG-UNDANG ANDA DAN/ATAU LAIN-LAIN PENASIHAT PROFESIONAL MENGENAI SAMA ADA PENAWARAN AWAM AKAN MENGAKIBATKAN DALAM PELANGGARAN MANA-MANA UNDANG-UNDANG NEGARA ATAU BIDANG KUASA SEDEMIKIAN.

SELANJUTNYA, IA JUGA AKAN MENJADI TANGGUNGJAWAB ANDA SEMATA-MATA UNTUK MEMASTIKAN BAHAWA PERMOHONAN ANDA BAGI PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) AKAN MEMATUHI DENGAN TERMA-TERMA PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) DAN TIDAK AKAN MELANGGAR MANA-MANA UNDANG-UNDANG NEGARA ATAU BIDANGKUASA SELAIN DARIPADA MALAYSIA KEPADA MANA ANDA MUNGKIN TERTAKLUK. PENGURUS AKAN SELANJUTNYA MENGANDAIKAN BAHAWA ANDA TELAH MENERIMA PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) DI MALAYSIA DAN AKAN PADA SEPANJANG MASA YANG BERKENAAN MENJADI TERTAKLUK KEPADA UNDANG-UNDANG MALAYSIA BERKAITAN DENGANNYA.

WALAU BAGAIMANAPUN, KAMI MERIZABKAN HAK, MENGIKUT BUDI BICARA MUTLAK KAMI, UNTUK MENGANGGAP MANA-MANA PENERIMAAN SEBAGAI TIDAK SAH SEKIRANYA KAMI PERCAYA BAHAWA PENERIMAAN SEDEMIKIAN MUNGKIN MENCABULI MANA-MANA UNDANG-UNDANG ATAU SYARAT-SYARAT BERPERATURAN YANG BERKENAAN.

TIADA TINDAKAN TELAH DIAMBIL ATAU AKAN DIAMBIL UNTUK MEMASTIKAN BAHAWA PROSPEKTUS MEMATUHI DENGAN UNDANG-UNDANG MANA-MANA NEGARA ATAU BIDANG KUASA SELAIN DARIPADA UNDANG-UNDANG MALAYSIA. IA AKAN MENJADI TANGGUNGJAWAB ANDA SEMATA-MATA UNTUK MEMINTA NASIHAT PENASIHAT UNDANG-UNDANG DAN/ATAU LAIN-LAIN PENASIHAT PROFESIONAL ANDA MENGENAI UNDANG-UNDANG KEPADA MANA PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) ANDA ADALAH ATAU MUNGKIN MENJADI TERTAKLUK. SAMA ADA KAMI MAHUPUN PENASIHAT ATAU MANA-MANA PENASIHAT YANG LAIN BERHUBUNG DENGAN PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) TIDAK AKAN MENERIMA SEBARANG TANGGUNGJAWAB ATAU LIABILITI JIKA SEKIRANYA MANA-MANA PERMOHONAN YANG DIBUAT OLEH ANDA AKAN MENJADI MENYALAHU UNDANG-UNDANG, TIDAK BOLEH DIKUATKUASAKAN, BOLEH DIBATAL ATAU TIDAK SAH DALAM MANA-MANA NEGARA ATAU BIDANG KUASA.

PROSPEKTUS INI JUGA BOLEH DILIHAT ATAU DIMUAT TURUN DARIPADA LAMAN WEB BURSA SECURITIES DI www.bursamalaysia.com. KANDUNGAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK DAN SALINAN PROSPEKTUS INI YANG DIDAFTARKAN DENGAN SC ADALAH SAMA.

INTERNET BUKAN MEDIUM YANG DIJAMIN SEPENUHNYA. PERMOHONAN INTERNET ANDA BAGI TAWARAN UNIT-UNIT PENAWARAN AWAM (SEBAGAIMANA DITAKRIF DALAM PROSPECTUS INI) MUNGKIN TERTAKLUK KEPADA RISIKO DALAM TRANSMISI DATA, ANCAMAN KESELAMATAN KOMPUTER SEPERTI VIRUS, PENGGODAM DAN PENCURI DATA, KEROSAKAN DENGAN PERISIAN KOMPUTER DAN LAIN-LAIN PERISTIWA DI LUAR KAWALAN INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET. RISIKO-RISIKO INI TIDAK AKAN DITANGGUNG OLEH INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET. SEKIRANYA ANDA RAGU-RAGU TENTANG KEESAHAN ATAU INTEGRITI PROSPEKTUS ELEKTRONIK, ANDA HENDAKLAH DENGAN SEGERA MEMINTA DARIPADA KAMI, PENASIHAT KAMI ATAU RUMAH TERBITAN, SALINAN KERTAS/BERCETAK PROSPEKTUS INI. SEKIRANYA BERLAKU APA-APA PERCANGGAHAN YANG TIMBUL DI ANTARA KANDUNGAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK DAN KERTAS /SALINAN BERCETAK PROSPEKTUS, KANDUNGAN SALINAN ATAS KERTAS/SALINAN BERCETAK PROSPEKTUS INI YANG SAMA DENGAN SALINAN PROSPEKTUS YANG DIDAFTARKAN DENGAN SC AKAN MENGATASI.

BERHUBUNG DENGAN SEBARANG RUJUKAN DALAM PROSPEKTUS INI KEPADA LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA (DIRUJUK SEBAGAI “LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA”), SAMA ADA MELALUI PAUTAN HIPER ATAU MELALUI PENERANGAN LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA, ANDA MENGAKUI DAN BERSETUJU BAHAWA:

- (I) KAMI TIDAK MENGENDORSKAN DAN TIDAK DIGABUNGAN DALAM APA-APA CARA DENGAN LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA YANG DIRUJUKKAN DALAM PROSPEKTUS INI. SELARAS DENGAN ITU, KAMI TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI KETERSEDIAAN, ATAU KANDUNGAN ATAU MANA-MANA DATA, FAIL ATAU MATERIAL LAIN YANG DISEDIAKAN PADA LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA. ANDA HENDAKLAH MENANGGUNG SEMUA RISIKO BERKAITAN DENGAN AKSES KEPADA ATAU PENGGUNAAN LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA;
- (II) KAMI TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI KUALITI PRODUK ATAU PERKHIDMATAN DALAM LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA, KHUSUSNYA DALAM MEMENUHI MANA-MANA TERMA-TERMA PERJANJIAN ANDA DENGAN LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA. KAMI JUGA TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI SEBARANG KEHILANGAN ATAU KERUGIAN ATAU KOS YANG ANDA MUNGKIN ALAMI ATAU TANGGUNG BERHUBUNG DENGAN ATAU AKIBAT DARIPADA URUSNIAGA DENGAN LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA ATAU PENGGUNAAN ATAU KEBERGANTUNGAN PADA MANA-MANA DATA, FAIL ATAU MATERIAL LAIN YANG DISEDIAKAN OLEH PIHAK-PIHAK TERSEBUT; DAN

- (III) MANA-MANA DATA, FAIL ATAU MATERIAL LAIN YANG DIMUAT TURUN DARIPADA LAMAN INTERNET PIHAK KETIGA ADALAH DIBUAT MENGIKUT BUDI BICARA DAN ATAS RISIKO ANDA SENDIRI. KAMI TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB, MENANGGUNG LIABILITI ATAU BERADA DI BAWAH OBLIGASI APA SEKALIPUN BERHUBUNG DENGAN APA-APA KEROSAKAN KEPADA SISTEM KOMPUTER ANDA ATAU KEHILANGAN DATA AKIBAT DARIPADA MUAT TURUN MANA-MANA DATA, MAKLUMAT, FAIL ATAU MATERIAL LAIN.

DI MANA PROSPEKTUS ELEKTRONIK DIHOSKAN PADA LAMAN WEB INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN SAHAM INTERNET, ANDA ADALAH DINASIHATKAN BAHAWA:

- (I) INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET HANYA BERTANGGUNGJAWAB BERHUBUNG DENGAN INTEGRITI KANDUNGAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK, IAITU SEHINGGA TAHAP YANG KANDUNGAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK YANG TERLETAK PADA PELAYAN WEB INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET BOLEH DILIHAT MELALUI PENYEMAK SEIMBAS WEB PEMOHON-PEMOHON ATAU PERISIAN LAIN YANG BERKAITAN. INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB BAGI INTEGRITI KANDUNGAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK YANG TELAH DIPEROLEHI DARIPADA PELAYAN WEB INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET DAN SELEPAS ITU DISAMPAIKAN ATAU DISEBARKAN DALAM MANA-MANA CARA KEPADA ANDA ATAU PIHAK-PIHAK LAIN.
- (II) MANAKALA SEMUA LANGKAH MUNASABAH TELAH DIAMBIL UNTUK MEMASTIKAN KETEPATAN DAN KEBOLEHPERCAYAAN MAKLUMAT YANG DISEDIAKAN DALAM PROSPEKTUS ELEKTRONIK, KETEPATAN ATAU KEBOLEHPERCAYAAN PROSPEKTUS ELEKTRONIK TIDAK BOLEH DIJAMIN MEMANDANGKAN INTERNET BUKAN MEDIUM SELAMAT SEPENUHNYA.

INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET TIDAK TERTAKLUK KEPADA SEBARANG LIABILITI APA SEKALIPUN (SAMA ADA DALAM TORT ATAU KONTRAK ATAU SEBALIKNYA) BAGI SEBARANG KEHILANGAN, KERUGIAN, ATAU KOS APA SEKALIPUN YANG DIALAMI ATAU DITANGGUNG OLEH PEMOHON ATAU MANA-MANA ORANG LAIN DISEBABKAN OLEH, AKIBAT DARIPADA ATAU BERHUBUNG DENGAN MANA-MANA KETAKPASTIAN, PERUBAHAN, PENGUBAHAN, PEMOTONGAN ATAU PENINGGALAN BERHUBUNG DENGAN MAKLUMAT YANG DISEDIAKAN DALAM PROSPEKTUS ELEKTRONIK YANG MUNGKIN TIMBUL BERHUBUNG DENGAN ATAU AKIBAT MANA-MANA KESILAPAN DENGAN PENYEMAK SEIMBAS WEB ATAU LAIN-LAIN PERISIAN BERKAITAN, MANA-MANA KESILAPAN PADA KOMPUTER PERIBADI ANDA ATAU MANA-MANA PIHAK KETIGA, SISTEM KENDALIAN ATAU PERISIAN LAIN, VIRUS ATAU ANCAMAN KESELAMATAN LAIN, AKSES KEPADA MAKLUMAT ATAU SISTEM YANG TIDAK DIBENARKAN BERKAITAN DENGAN LAMAN WEB INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN SAHAM INTERNET, DAN/ATAU MASALAH YANG TERJADI SEMASA TRANSMISI DATA; YANG MUNGKIN MENAKIBATKAN DALAM SALINAN MAKLUMAT YANG TIDAK TEPAT ATAU TIDAK LENGKAP DIMUAT TURUN ATAU DIPAPARKAN PADA KOMPUTER PERIBADI ANDA.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

JADUAL WAKTU TENTATIF

Pemasaan tentatif peristiwa-peristiwa adalah seperti berikut:

	Tarikh tentatif
Tarikh pembukaan Penawaran Awam	15 November 2006
Tarikh Penutupan Penawaran Awam	22 November 2006*
Tarikh pengundian tentatif	24 November 2006
Tarikh peruntukan tentatif	29 November 2006
Tarikh penyenaian tentatif Hektar REIT	4 Disember 2006

Nota:

- * *Penawaran Awam akan dibuka dan ditutup pada masa-masa dan tarikh-tarikh sebagaimana dinyatakan di atas atau tarikh-tarikh selanjutnya sebagaimana para Pengarah kami dan Pengurus Penaja Jamin mengikut budi bicara mutlak mereka mungkin putuskan secara bersama. Sekiranya tarikh penutupan Penawaran Awam dilanjutkan, tarikh-tarikh bagi pengundian, peruntukan Unit-unit Tawaran dan penyenaian akan dilanjutkan selaras dengannya (di mana berkenaan). Sebarang perubahan kepada tarikh penutupan Penawaran Awam akan disiarkan dalam akhbar harian Bahasa Malaysia dan Bahasa Inggeris yang diedarkan secara meluas di Malaysia.*

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

DEFINISI

Melainkan konteks memerlukan di sebaliknya, definisi-definisi berikut akan dipakai pada keseluruhan Prospektus ini dan Borang-borang Permohonan:

“Pembelian”	: Secara kolektif, Pembelian Mahkota Parade dan Pembelian Subang Parade
“Pembelian Mahkota Parade”	: Pembelian oleh Hektar REIT akan Mahkota Parade daripada HBSB bagi jumlah balasan pembelian sebanyak RM232,000,000 untuk dijelaskan melalui terbitan 72,700,000 Unit pada RM1.00 setiap Unit dan bayaran tunai sebanyak RM159,300,000
“Pembelian Subang Parade”	: Pembelian oleh Hektar REIT akan Subang Parade daripada HPSB bagi jumlah balasan pembelian sebanyak RM280,000,000 untuk dijelaskan melalui terbitan 87,800,000 Unit pada RM1.00 setiap Unit dan bayaran tunai sebanyak RM192,200,000
“Akta”	: Akta Syarikat, 1965 dan mana-mana ubahsuaian berkanun, pindaan atau gubalan semulanya yang buat masa ini berkuatkuasa
“ADA”	: Ejen (ejen-ejen) Depositori Bertauliah
“Kod ADA”	: Kod (Broker) ADA
“AmMerchant”	: AmMerchant Bank Berhad (<i>No. Syarikat 23742-V</i>), merupakan Penasihat Kewangan Bersama, <i>Bookrunner</i> Bersama dan Penaja Jamin Hektar REIT
“Borang (borang-borang) Permohonan”	: Borang (borang-borang) permohonan yang dicetak untuk permohonan Penawaran Runcit yang mengiringi Prospektus ini
“Aseambankers”	: Aseambankers Malaysia Berhad (<i>No. Syarikat 15938-H</i>), merupakan Penasihat Utama, Penasihat Kewangan Bersama, <i>Bookrunner</i> Bersama, Pengurus Utama dan Pengurus Penaja Jamin Hektar REIT
“Aset (aset-aset)”	: Kesemua tunai (termasuk langganan bagi Unit-unit), pelaburan dan lain-lain harta Dana
“ATM”	: Mesin teler automatik
“Institusi (institusi-institusi) Kewangan yang Dibenarkan”	: Institusi (institusi-institusi) kewangan yang dibenarkan mengambil bahagian dalam Permohonan Internet, berhubung dengan bayaran bagi 10,000,000 Unit Tawaran yang tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia
“Yuran Asas”	: Jumlah sebenar 0.25% setahun daripada GAV Dana (tidak termasuk mana-mana GST), perlu dibayar secara ansuran bulanan dalam tunggakan, yuran tidak melebihi 1% daripada GAV Dana sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Ikatan
“Lembaga”	: Lembaga Pengarah Hektar Asset Management
“Perjanjian Binaan Bida”	: Perjanjian Binaan Bida yang ditandatangani di antara Pengurus, Pengurus Utama dan <i>Bookrunner</i> Bersama untuk menaja jamin 143,500,000 Unit-unit yang akan diterbitkan di bawah Penawaran Institusi
“Bursa Depository / Depository”	: Bursa Malaysia Depository Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 165570-W</i>)
“Bursa Securities”	: Bursa Malaysia Securities Berhad (<i>No. Syarikat 635998-W</i>)

DEFINISI (Samb)

“Bursa Securities LR”	: Syarat-syarat Penyenaraian Bursa Securities
“CDS”	: Sistem Depositori Pusat
“Akta Depositori Pusat”	: Akta Industri Sekuriti (Depositori Pusat), 1991 atau mana-mana ubahsuai berkanun, pindaan atau gubalan semulanya dan peraturan yang dibuat di bawahnya
“CIMB Securities”	: CIMB Securities Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 163712-V</i>)
“Penasihat Kewangan Bersama”	: Iaitu, Aseambankers dan AmMerchant
“Surat Ikatan”	: Surat Ikatan bertarikh 5 Oktober 2006 yang membentuk Hektar REIT ditandatangani di antara Pemegang Amanah dan Pengurus
“Kos Langsung”	: Kos langsung kendalian dan penyelenggaraan harta tanah dan lain-lain aset yang menghasilkan pendapatan sama ada dipegang secara langsung atau tidak langsung menerusi syarikat-syarikat satu tujuan, merupakan bayaran keluar yang mana perlu atau wajar atau berkaitan dengan pelaburan atau pentadbiran Hektar REIT yang termasuk cukai tanah, taksiran, kadar air, pembaikan dan penyelenggaraan (termasuk caj bersifat bukan berulang), insurans, caj elektrik dan pembersihan yang ditanggung berhubung dengan mana-mana harta tanah yang dipegang oleh Hektar REIT (tidak termasuk yuran perlu dibayar kepada Pengurus dan Pemegang Amanah, caj kewangan dan kos-kos lain yang berkaitan).
“Pendapatan Boleh Diagih”	: Pendapatan boleh diagih Hektar REIT sebagaimana dinyatakan dalam Seksyen 8 Prospektus ini
“Permohonan (permohonan-permohonan) Elektronik”	: Permohonan (permohonan-permohonan) Elektronik bagi Unit-unit melalui ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian
“Prospektus Elektronik”	: Salinan Prospektus ini yang dikeluarkan, diedarkan atau disebarikan melalui Internet, dan/atau medium penstoran elektronik, termasuk tetapi tidak terhad kepada CD-ROM atau cakera liut
“FIC”	: Jawatankuasa Pelaburan Asing
“Harga Runcit Akhir”	: Harga Akhir setiap Unit untuk dibayar oleh pelabur-pelabur selaras dengan Penawaran Runcit yang akan ditentukan selaras dengan Seksyen 3.7 Prospektus ini
“Penasihat Kewangan”	: KPMG Corporate Advisory Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 567386-P</i>) penasihat pelaburan berlesen, merupakan Penasihat Kewangan Hektar REIT
“Footfall”	: Petunjuk prestasi utama yang menjejak trafik pelanggan di lokasi tertentu menerusi pemasangan sistem kamera video dan sistem pengiraan berkomputer berasal dari syarikat teknologi di United Kingdom, yang mempunyai pemasangan di pusat membeli-belah di seluruh dunia. Angka Footfall mewakili trafik pelanggan/pejalan kaki yang mendarat/yang tidak imaginatif
“FYE”	: Tahun (tahun-tahun) kewangan berakhir/akan berakhir 31 Disember

DEFINISI (Samb)

“Nilai Aset Kasar / GAV”	: Pada bila-bila masa, jumlah (a) nilai kesemua Aset yang diperolehi atau ditentukan oleh Pengurus selaras dengan Surat Ikatan, dan (b) mana-mana jumlah lain yang, pada pendapat Pengurus selepas berunding dengan Juruaudit, sekiranya sesuai, hendaklah dimasukkan bagi tujuan membuat penentuan nilai kasar Hektar REIT atas dasar tidak didiskaunkan, setelah mengambil kira piawaian perakaunan yang diluluskan yang ditetapkan oleh Akta Pelaporan Kewangan 1997
“GST”	: Apa-apa nilai ditambah, penggunaan, barangan dan perkhidmatan atau lain-lain cukai yang dikenakan ke atas barangan dan perkhidmatan di Malaysia
“HBSB”	: Hektar Black Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 593778-H</i>)
“Hektar Asset Management / Pengurus”	: Hektar Asset Management Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 732261-T</i>) (dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd), merupakan pengurus Hektar REIT
“Hektar REIT / Dana”	: Hektar Real Estate Investment Trust
“Kumpulan Hektar”	: Secara kolektif, HBSB, HPSB dan HKSB dan anak syarikatnya, Hektar Asset Management
“HKSB”	: Hektar Klasik Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 557687-X</i>)
“HPSB”	: Hektar Premier Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 586618-M</i>)
“Tanah HPSB”	: Sebahagian hak milik induk kepada Subang Parade berukuran lebih kurang 1.949 ekar yang akan dikekalkan oleh HPSB di bawah terma-terma SPA;
“Perunding Pasaran Harta Bebas”	: MIRP Consult Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 525968 W</i>), merupakan Perunding Pasaran Harta Bebas Hektar REIT
“Jurunilai (jurunilai-jurunilai) Harta Bebas”	: Henry Butcher Malaysia Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 160636-P</i>) dan Henry Butcher Malaysia (Malacca) Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 246114-T</i>), merupakan Jurunilai (jurunilai-jurunilai) Hektar REIT
“Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet”	: Organisasi yang mengambil bahagian dalam Permohonan Internet. Pada masa ini, MBB, RHB dan CIMB Securities sahaja yang merupakan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet
“Permohonan Internet”	: Permohonan bagi 10,000,000 Unit Tawaran yang tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia melalui permohonan eSaham melalui: www.maybank2u.com.my ; www.eipocimb.com ; atau www.rhbbank.com.my
“Penawaran Institusi”	: Penawaran 143,500,000 Unit, tertakluk kepada peruntukan semula, kepada institusi-institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada Harga Institusi
“Harga Institusi”	: Harga setiap Unit perlu dibayar selaras dengan Penawaran Institusi yang akan ditentukan selaras dengan Seksyen 3.6 Prospektus ini
“Rumah Terbitan”	: Malaysian Issuing House Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 254345 X</i>), merupakan Rumah Terbitan Hektar REIT

DEFINISI (*Samb*)

“Nilai Aset Kasar / GAV”	: Pada bila-bila masa, jumlah (a) nilai kesemua Aset yang diperolehi atau ditentukan oleh Pengurus selaras dengan Surat Ikatan, dan (b) mana-mana jumlah lain yang, pada pendapat Pengurus selepas berunding dengan Juruaudit, sekiranya sesuai, hendaklah dimasukkan bagi tujuan membuat penentuan nilai kasar Hektar REIT atas dasar tidak didiskaunkan, setelah mengambil kira piawaian perakaunan yang diluluskan yang ditetapkan oleh Akta Pelaporan Kewangan 1997
“GST”	: Apa-apa nilai ditambah, penggunaan, barangan dan perkhidmatan atau lain-lain cukai yang dikenakan ke atas barangan dan perkhidmatan di Malaysia
“HBSB”	: Hektar Black Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 593778-H</i>)
“Hektar Asset Management / Pengurus”	: Hektar Asset Management Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 732261-T</i>) (dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd), merupakan pengurus Hektar REIT
“Hektar REIT / Dana”	: Hektar Real Estate Investment Trust
“Kumpulan Hektar”	: Secara kolektif, HBSB, HPSB dan HKSB dan anak syarikatnya, Hektar Asset Management
“HKSB”	: Hektar Klasik Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 557687-X</i>)
“HPSB”	: Hektar Premier Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 586618-M</i>)
“Tanah HPSB”	: Sebahagian hak milik induk kepada Subang Parade berukuran lebih kurang 1.949 ekar yang akan dikekalkan oleh HPSB di bawah terma-terma SPA;
“Perunding Pasaran Harta Bebas”	: MIRP Consult Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 525968 W</i>), merupakan Perunding Pasaran Harta Bebas Hektar REIT
“Jurunilai (jurunilai-jurunilai) Harta Bebas”	: Henry Butcher Malaysia Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 160636-P</i>) dan Henry Butcher Malaysia (Malacca) Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 246114-T</i>), merupakan Jurunilai (jurunilai-jurunilai) Hektar REIT
“Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet”	: Organisasi yang mengambil bahagian dalam Permohonan Internet. Pada masa ini, MBB, RHB dan CIMB Securities sahaja yang merupakan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet
“Permohonan Internet”	: Permohonan bagi 10,000,000 Unit Tawaran yang tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia melalui permohonan eSaham melalui: www.maybank2u.com.my ; www.eipocimb.com ; atau www.rhbbank.com.my
“Penawaran Institusi”	: Penawaran 143,500,000 Unit, tertakluk kepada peruntukan semula, kepada institusi-institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada Harga Institusi
“Harga Institusi”	: Harga setiap Unit perlu dibayar selaras dengan Penawaran Institusi yang akan ditentukan selaras dengan Seksyen 3.6 Prospektus ini
“Rumah Terbitan”	: Malaysian Issuing House Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 254345 X</i>), merupakan Rumah Terbitan Hektar REIT

DEFINISI (*Samb*)

“Bookrunner (bookrunner-bookrunner) Bersama”	:	Iaitu, Ascambankers dan AmMerchant
“Penyenaraian”	:	Kemasukan ke Senarai Rasmi dan penyenaraian dan sebut harga bagi 320,001,000 unit pada Papan Utama Bursa Securities
“LPD”	:	Merupakan tarikh terakhir paling munasabah pada 14 Oktober 2006, untuk tujuan memastikan maklumat tertentu yang terkandung dalam Prospektus ini
“Mahkota Parade”	:	Sebidang tanah pegangan pajak yang dipegang di bawah PN 28957, Lot 1337 (dahulunya dikenali sebagai H.S.(D) 49714, P.T. 501), Kawasan Bandar XLII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka berukuran lebih kurang 53,030 kaki persegi (13.1 ekar) bersama dengan kompleks beli belah tiga tingkat dengan satu aras tempat letak kereta besmen. Kompleks komersil/runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di besmen, tingkat bawah, tingkat satu dan tingkat dua dan tempat letak kereta besmen dengan jumlah NLA seluas 471,417 k.p.s (lebih kurang 43,796 m.p.s) pada 30 September 2006 (tidak termasuk lot-lot individu yang telah dijual sebelum tarikh SPA)
“Orang Awam Malaysia”	:	Warganegara dan syarikat, persatuan, koperasi dan institusi Malaysia yang diperbadankan atau dijalankan di bawah undang-undang Malaysia
“Pengurus Penaja Jamin”	:	Pengurus Penaja Jamin untuk Penawaran Runcit, iaitu Ascambankers
“Hari Pasaran”	:	Mana-mana hari bila mana Bursa Securities dibuka untuk perdagangan dalam sekuriti
“Tanah Induk”	:	Kesemua bidang tanah yang dipegang di bawah Geran No. 55365, Lot No. 14193, Bandar Subang Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor, berkeluasan lebih kurang 559,920.24 k.p.s (12.854 ekar) dalam kawasan
“MBB”	:	Malayan Banking Berhad (<i>No. Syarikat 3813-K</i>)
“MER”	:	Nisbah perbelanjaan pengurusan
“NAV”	:	Nilai aset bersih yang ditentukan dengan menolak nilai semua liabiliti Dana daripada nilai semua aset-aset Dana pada titik penilaian
“Kawasan Boleh Disewa Bersih / NLA”	:	Kawasan dalam bangunan yang tersedia untuk pajakan, tidak termasuk kawasan bersama dan biasanya kawasan berhubung dengan mana sewa perlu dibayar
“Pendapatan Harta Bersih / NPI”	:	Pada mana-mana hari, merupakan hasil kasar selepas menolak Kos Langsung
“Unit-unit Tawaran”	:	159,500,000 Unit baru yang merupakan subjek Penawaran Awam
“Senarai Rasmi”	:	Senarai Rasmi Papan Utama Bursa Securities
“OMV”	:	Nilai pasaran terbuka
“Resolusi Biasa”	:	Resolusi Pemegang-pemegang Unit yang dicadangkan dan diluluskan oleh majoriti terdiri daripada 50% atau lebih undi yang hadir dan berhak untuk mengundi, tetapi dengan korum sekurang-kurangnya lima (5) Pemegang Unit atau proksi Pemegang-pemegang Unit yang memegang dalam agregat sekurang-kurangnya 10% daripada Unit yang membawa hak untuk mengundi

DEFINISI (*Samb*)

“Institusi (institusi-institusi) Kewangan yang Mengambil Bahagian”	: Institusi (institusi-institusi) kewangan yang mengambil bahagian bagi Permohonan Elektronik sebagaimana disenaraikan dalam Lampiran VIII Prospektus ini
“Pecahan”	: Pecahan Tanah Induk selaras dengan Seksyen 140 Kanun Tanah Negara, 1965 agar diletak hak dalam:- (a) Pemegang Amanah, dokumen hak milik berasingan untuk Subang Parade; dan (b) HPSB, dokumen hak milik berasingan untuk Tanah HPSB
“Yuran Prestasi”	: Jumlah bersamaan dengan 3.5% setahun daripada NPI tetapi sebelum menolak yuran PMC dan di mana NPI adalah jumlah yang ditentukan oleh Pengurus selepas berunding dengan juruaudit, sekiranya sesuai, sebagai mewakili lebih (sekiranya ada) daripada jumlah pendapatan dan laba Hektar REIT yang diperolehi daripada harta tanah, sama ada dipegang secara langsung atau tidak langsung oleh syarikat-syarikat satu tujuan selepas menolak kesemua kos langsung (tidak termasuk mana-mana GST yang perlu dibayar), yuran tersebut tidak melebihi 5% daripada pendapatan harta bersih tersebut di atas sebagaimana dinyatakan dalam Surat Ikatan
“Syarikat Pengurusan Harta / PMC”	: Izrin and Tan Properties Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 602338-K</i>) merupakan Syarikat Pengurusan Harta Hektar REIT
“Prospektus”	: Prospektus ini bertarikh 15 November 2006
“Penawaran Awam”	: Penawaran Runcit dan Penawaran Institusi, secara kolektif
“Aset Harta Tanah”	: Harta tanah dan syarikat-syarikat satu tujuan, aset-aset berkaitan harta tanah atau aset-aset cair yang mana adalah jenis pelaburan yang dibenarkan sebagaimana diterangkan dalam Seksyen 7.3 Prospektus ini
“Pendaftar”	: Mega Corporate Services Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 187984-H</i>), merupakan Pendaftar Hektar REIT
“REIT”	: Amanah pelaburan harta tanah
“Akauntan Melapor”	: Shamsir Jasani Grant Thornton (<i>AF: 0737</i>), merupakan Akauntan Melapor Hektar REIT
“Penawaran Runcit”	: Penawaran sebanyak 16,000,000 Unit, tertakluk kepada peruntukan semula, kepada Orang Awam Malaysia serta para Pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak pada Harga Runcit
“Harga Runcit”	: Harga awal RM1.05 setiap Unit untuk dibayar sepenuhnya oleh pemohon selaras dengan Seksyen 3.2 Prospektus ini dan akan dimuktamadkan atas penentuan Harga Institusi
“RHB”	: RHB Bank Berhad (<i>No. Syarikat 6171-M</i>)
“RM dan sen”	: Masing-masing ringgit Malaysia dan sen
“Perjanjian-perjanjian Jual Beli / SPA”	: Secara kolektif, perjanjian jual beli bersyarat bertarikh 5 Oktober 2006 yang ditandatangani masing-masing di antara Pemegang Amanah dan HBSB dan HPSB, berhubung dengan Pembelian
“SC”	: Suruhanjaya Syarikat Malaysia

DEFINISI (Samb)

“SCA”	:	Akta Suruhanjaya Sekuriti, 1993 atau mana-mana ubahsuaian berkanun, pindaan atau gubalan semulanya yang buat masa ini berkuatkuasa
“Garis Panduan SC mengenai REIT”	:	Garis Panduan mengenai Amanah Pelaburan Harta Tanah yang dikeluarkan oleh SC pada 3 Januari 2005, dan sebarang pindaan atau kemas kini berikutnya
“Peguamcara”	:	Zul Rafique & Partners, merupakan peguamcara Hektar REIT
“Resolusi Khas”	:	Resolusi Pemegang-pemegang Unit yang dicadangkan dan diluluskan oleh majoriti terdiri daripada 75% atau lebih undi yang hadir dan berhak untuk mengundi, tetapi dengan korum sekurang-kurangnya lima (5) Pemegang Unit atau proksi Pemegang-pemegang Unit yang memegang sekurang-kurangnya 15% daripada Unit yang membawa hak untuk mengundi
“k.p.s”	:	Kaki persegi
“m.p.s”	:	Meter persegi
“STA”	:	Akta Hak Milik Strata, 1985 atau mana-mana ubahsuaian berkanun, pindaan atau gubalan semulanya yang buat masa ini berkuatkuasa
“Menaik”	:	Peruntukan dalam perjanjian penyewaan yang mengkhususkan kenaikan yang ditetapkan terlebih dahulu dalam sewa pada jarak masa tertentu semasa perjanjian penyewaan, biasanya setiap tahun. Biasanya sewa asas mana-mana perjanjian penyewaan.
“Subang Parade”	:	Sebahagian Tanah Induk berukuran lebih kurang 475,021.80 kaki persegi (10.905 ekar) dalam kawasan (tidak termasuk Tanah HPSB) bersama dengan kompleks beli belah dengan tiga tingkat dengan 2 aras besmen. Kompleks komersil/runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di tingkat bawah, tingkat dua dan tingkat tiga, satu aras tempat letak kereta besmen dan aras terowong servis besmen dengan jumlah NLA seluas 472,709 k.p.s (lebih kurang 43,916 m.p.s) pada 30 September 2006 (tidak termasuk lot-lot yang dijual individu yang telah dijual sebelum tarikh SPA)
“Harta-harta Subjek”	:	Subang Parade dan Mahkota Parade, secara kolektif
“Perunding Cukai”	:	Ernst and Young Tax Consultants Sdn Bhd (<i>No. Syarikat 179793-K</i>), merupakan Perunding Cukai Hektar REIT
“Pemegang Amanah”	:	AmTrustee Berhad (<i>No. Syarikat 163032-V</i>), merupakan Pemegang Amanah Hektar REIT
“Sewa Jumlah Dagangan”	:	Sewa yang dikira sebagai sebahagian daripada jumlah dagangan tahunan perniagaan penyewa. Sewa Jumlah Dagangan dibayar kepada Pengurus sekiranya ia melebihi sewa asas yang dinyatakan dalam perjanjian penyewaan
“Penaja (penaja-penaja) Jamin”	:	Iaitu, Aseambankers dan AmMerchant
“Perjanjian Taja Jamin”	:	Perjanjian taja jamin bertarikh 18 Oktober 2006 yang ditandatangani di antara Hektar Asset Management, Pengurus Penaja Jamin dan Penaja (penaja-penaja) Jamin
“Unit(unit-unit)”	:	Kepentingan tidak dipecah bahagi dalam Hektar REIT sebagaimana dibentuk melalui Surat Ikatan

DEFINISI (*Samb*)

- “Pemegang (pemegang-pemegang) Unit” : Pemegang (pemegang-pemegang) Unit Hektar REIT
- “Akta VAEA” : Akta Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah, 1981
- “Penjual-penjual” : Penjual-penjual Harta-harta Subjek, iaitu:
(c) HPSB, berhubung dengan Subang Parade; dan
(d) HBSB, berhubung dengan Mahkota Parade

Perkataan-perkataan yang membawa maksud bilangan tunggal akan, di mana berkenaan, termasuk majmuk dan sebaliknya dan perkataan-perkataan yang membawa maksud gender maskulin akan, di mana berkenaan, termasuk gender feminin dan gender neuter dan sebaliknya. Rujukan kepada orang akan termasuk syarikat.

Apa-apa rujukan dalam Prospektus ini kepada mana-mana enakmen adalah rujukan kepada enakmen yang buat masa ini dipinda atau digubal semula.

Apa-apa rujukan kepada masa sesuatu hari dalam Prospektus ini adalah rujukan kepada masa Malaysia, melainkan dinyatakan sebaliknya.

Kesemua rujukan kepada “Pengurus”, “kami” dan “kami sendiri” dalam Prospektus ini adalah rujukan kepada Hektar Asset Management Sdn Bhd.

Tempoh “penyewa” dan “pemajak”, dan “penyewaan” dan “pajakan” masing-masing, adalah digunakan saling bertukar dalam Prospektus ini dan tidak menandakan sebarang tempoh penyewaan atau pajakan, melainkan dinyatakan di sebaliknya.

Sebarang percanggahan dalam jadual yang dimasukkan dalam Prospektus ini di antara jumlah yang disenaraikan dan jumlah dalam Prospektus ini adalah akibat pembundaran.

JADUAL KANDUNGAN

Muka Surat

1.	PANDUAN KORPORAT	1
2.	RINGKASAN MAKLUMAT	5
2.1	Hektar REIT	5
2.2	Maklumat Penting Mengenai Harta-harta Subjek	7
2.3	Yuran Dan Caj	9
2.4	Maklumat Kewangan	11
2.5	Perangkaan Penting Berhubung Dengan Terbitan Unit	14
2.6	Pemegangan Unit Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit Utama Kami, Para Pengarah Kami Dan Personel Penting Kami.....	15
2.7	Faktor-faktor Risiko	16
3.	PENAWARAN AWAM	17
3.1	Pembukaan Dan Penutupan Permohonan.....	17
3.2	Butir-butir Penawaran Awam.....	17
3.3	Penolakan Balik dan Peruntukan Semula.....	19
3.4	Tujuan Penawaran Awam	19
3.5	Terbitan Unit	20
3.6	Asas Pengiraan Harga Runcit Akhir Dan Mekanisma Pemulangan.....	20
3.7	Penggunaan Perolehan	21
3.8	Pembrokeran Dan Komisen	21
3.9	Terma-terma Penting Perjanjian Taja Jamin	22
3.10	Perjanjian Binaan Bida.....	26
4.	FAKTOR-FAKTOR RISIKO.....	27
4.1	Risiko-risiko Berkaitan dengan Organisasi dan Operasi Hektar REIT	27
4.2	Risiko-risiko Berkaitan Dengan Aset-aset Harta Tanah.....	31
4.3	Risiko-risiko Berkaitan Dengan Pelaburan dalam Unit-unit	37
5.	PENGENALAN KEPADA REIT	41
5.1	Gambaran keseluruhan REIT	41
5.2	Rangka Kerja Berperaturan.....	42
5.3	Manfaat Pelaburan Dalam REIT	42
5.4	Risiko-risiko Melabur Dalam REIT	44
5.5	Perbandingan Dengan Lain-lain Bentuk Pelaburan.....	47
5.6	Profil pelabur.....	48
5.7	Petunjuk Dan Ukur Rujuk Prestasi.....	49
5.8	Yuran dan Caj	49
6.	STRUKTUR HEKTAR REIT	51
7.	STRATEGI-STRATEGI PELABURAN	52
7.1	Objektif Pelaburan	52
7.2	Strategi Perniagaan Dan Pelaburan	52
7.3	Polisi-polisi Pelaburan	59
7.4	Polisi Kami Mengenai Penggearing Dan Aset Cair Minimum.....	60
8.	POLISI PENGAGIHAN	61

JADUAL KANDUNGAN (Samb)

Muka Surat

9.	HARTA-HARTA SUBJEK.....	62
9.1	Subang Parade.....	62
9.2	Mahkota Parade.....	73
9.3	Ringkasan Harta-harta Subjek.....	84
9.4	Penilaian Harta-harta Subjek.....	92
9.5	Pecah Bahagikan Subang Parade	93
9.6	Hak Milik Strata ke atas Harta-harta Subjek tidak dikeluarkan	93
9.7	Perbincangan Pengurusan mengenai Potensi Dana Masa Hadapan	94
10.	PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK.....	97
10.1	Balasan Pembelian	97
10.2	Terma-terma Penting Perjanjian.....	98
10.3	Lain-lain Terma Berhubung Dengan Subang Parade	100
11.	PENGURUS.....	102
11.1	Maklumat Latar Belakang Kami	102
11.2	Struktur Organisasi Kami.....	103
11.3	Tugas Dan Obligasi Kami	104
11.4	Lembaga Kami.....	105
11.5	Pasukan Pengurusan Kami	107
11.6	Pemegangan Unit Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit Utama Kami, Para Pengarah Kami Dan Personel Penting Kami.....	110
11.7	Kedudukan Kewangan Kami	111
11.8	Yuran Kami.....	111
11.9	Persaraan, Pemecatan Atau Penggantian Kami.....	111
11.10	Urus Tadbir Korporat.....	112
11.11	Kuasa Kami Untuk Memecat Atau Mengganti Pemegang Amanah	113
11.12	Perhubungan Kami Dengan Penjual-penjual.....	114
11.13	Potensi Percanggahan Kepentingan Dan Urusniaga Pihak Berkaitan	114
11.14	Urusniaga Pihak Berkaitan Sedia Ada Dan Dicapangkan.....	115
11.15	Polisi Kami Dalam Berurusan Dengan Keadaan Percanggahan Kepentingan	115
11.16	Pendaftar	116
11.17	Polisi Kami Ke atas Rebet Dan Komisyen Ringan	117
12.	SYARIKAT PENGURUSAN HARTA	118
12.1	Maklumat Latar Belakang.....	118
12.2	Pengalaman Dalam Pengurusan Harta	118
12.3	Harta-harta Di bawah Pengurusan.....	119
12.4	Peranan PMC	119
12.5	Struktur Operasi PMC.....	121
12.6	Personel Penting PMC	122
12.7	Yuran Pengurusan Harta	123
12.8	Terma-terma Penting Perjanjian Pengurusan Harta	123
12.9	Pemegangan Unit Syarikat Pengurusan Harta Dalam Hektar REIT	124
12.10	Litigasi Material Dan Timbang Tara.....	124

JADUAL KANDUNGAN (Samb)

	Muka Surat
13. PEMEGANG AMANAH.....	125
13.1 Maklumat Latar Belakang.....	125
13.2 Pengalaman Pemegang Amanah Dalam Menguruskan Dana	125
13.3 Lembaga para Pengarah Pemegang Amanah	125
13.4 Pasukan Pengurusan Penting.....	125
13.5 Kedudukan Kewangan	127
13.6 Yuran Pemegang Amanah.....	127
13.7 Tugas Dan Tanggungjawab Pemegang Amanah.....	127
13.8 Persaraan, Pemecatan Atau Penggantian Pemegang Amanah.....	128
13.9 Kuasa Pemegang Amanah Untuk Memecat Atau Mengganti Pengurus	129
13.10 Penyata Tanggungjawab Pemegang Amanah	129
13.11 Litigasi Material Dan Timbang Tara.....	129
13.12 Perwakilan Fungsi Pemegang Amanah.....	130
14. KELULUSAN DAN SYARAT-SYARAT	131
14.1 Kelulusan dan Syarat-syarat.....	131
14.2 Kelulusan Selanjutnya Diberikan Oleh SC	133
14.3 Penepian.....	133
15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT	135
15.1 Proforma Sejarah Penyata Pendapatan.....	135
15.2 Proforma Kunci Kira-kira	139
15.3 Maklumat Kewangan Masa Hadapan.....	140
16. MAKLUMAT TAMBAHAN.....	145
16.1 Lain-lain Maklumat Penting Kepada Pemegang-pemegang Unit	145
16.2 Litigasi Material	147
16.3 Kontrak Material	147
16.4 Kebenaran	148
16.5 Penyata Tanggungjawab	148
16.6 Dokumen Tersedia Untuk Pemeriksaan	148
16.7 Hatra Tanah Dibeli Atau Dibeli Daripada Perolehan Bagi Tawaran Awam.....	149
17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN.....	150
17.1 Dana	150
17.2 Hak Pemegang-pemegang Unit.....	150
17.3 Liabiliti Pemegang-pemegang Unit.....	151
17.4 Tawaran Unit-unit	151
17.5 Pembelian Balik Unit-unit.....	152
17.6 Penggantungan Unit-unit.....	153
17.7 Peranan Pengurus.....	154
17.8 Pengurusan Dana.....	154
17.9 Had Autoriti bagi Pengendalian Akaun-akaun.....	154
17.10 Penilaian Pelaburan.....	154
17.11 Pemegang Amanah.....	155
17.12 Persaraan Pemegang Amanah	155
17.13 Daftar Dan Pemindahan	155
17.14 Pindaan Surat Ikatan	156
17.15 Mesyuarat Pemegang-pemegang Unit.....	156
17.16 Tempoh Hektar REIT.....	156
17.17 Penamatan Hektar REIT.....	157

JADUAL KANDUNGAN (Samb)

LAMPIRAN

- I SIJIL PENILAIAN
- II SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
- III SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI RAMALAN KEUNTUNGAN BAGI TEMPOH KEWANGAN TIGA BELAS (13) BULAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2007
- IV SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI UNJURAN KEUNTUNGAN BAGI TAHUN-TAHUN KEWANGAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2008 DAN 2009
- V CUKAI HEKTAR REIT
- VI LAPORAN PENYELIDIKAN PASARAN BEBAS
- VII TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN
- VIII SENARAI ADA

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

1. PANDUAN KORPORAT

- Pengurus** : Hektar Asset Management Sdn Bhd
(No. Syarikat 732261-T)
- Tempat Utama Perniagaan
Pengurus** : Blok A-2-4
Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 6201 1011
Faks: 03 - 6201 0012
Laman web: www.hektargroup.com
- Pejabat Berdaftar Pengurus** : Unit 419, Blok A
Kelana Business Centre
No. 97, Jalan SS 7/2
Kelana Jaya, 47301
Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
- Tel: 03 - 7492 7090
Faks: 03 - 7492 7099
- Lembaga Pengarah Pengurus** : Dato' Jaafar bin Abdul Hamid
Pengerusi dan Ketua Pegawai Eksekutif
- Zalila binti Mohd Toon
Pengarah Eksekutif dan Ketua Pegawai Kewangan
- Shahril bin Kassim
Pengarah Bukan Eksekutif
- Dato' Syed Md Amin bin Syed Jan Aljeffri
Pengarah Bukan Eksekutif Bebas
- Dato' Lim Git Hooi @ Robert Lim
Pengarah Bukan Eksekutif Bebas
- Setiausaha Syarikat Pengurus** : Muhammad Hafidz bin Nuruddin (MAICSA No. 7005820)
Unit 419, Blok A
Kelana Business Centre
No. 97, Jalan SS 7/2
Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan
- Tel: 03 - 7492 7090
Faks: 03 - 7492 7099
Emel: hafidznc@hafidznc.com
- Pendaftar** : Mega Corporate Services Sdn Bhd (No. Syarikat 187984-H)
Aras 15-2, Faber Imperial Court
Jalan Sultan Ismail, Peti Surat 12337
50774 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 2692 4271
Faks: 03 - 2732 5388
Laman web: www.megacorp.com.my

1. PANDUAN KORPORAT (*Samb*)

- Syarikat Pengurusan Harta** : Izrin and Tan Properties Sdn Bhd (*No. Syarikat 602338-K*)
1-1 Jalan 5/76B
Desa Pandan
55100 Kuala Lumpur

Tel. 03 - 92839782
Faks. 03 - 92839827
Emel: intkl@streamyx.com
- Pemegang Amanah** : AmTrustee Berhad (*No. Syarikat 163032-V*)
(*ahli AmInvestment Group Berhad*)
Tingkat 17, Bangunan AmBank Group
55 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 2078 2633
Faks: 03 - 2031 3070
Laman web: www.ambg.com.my
- Juruaudit / Akauntan Melapor** : Shamsir Jasani Grant Thornton (*AF: 0737*)
Aras 11
Faber Imperial Court
Jalan Sultan Ismail
Peti Surat 12337
50774 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 2692 4022
Faks: 03 - 2732 5119
Laman web: www.gt.com.my
- JuruBank Utama** : Malayan Banking Berhad (*No. Syarikat 3813-K*)
Menara Maybank
100 Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 2070 8833
Faks: 03 - 2070 7298
Laman web: www.maybank2u.com
- Peguamcara** : Zul Rafique & Partners
Suite 17.01
Tingkat 17, Menara PanGlobal
8 Lorong P. Ramlee
50250 Kuala Lumpur

Tel : 03 - 2078 8228
Faks : 03 - 2034 1913
Laman web : www.zulrafique.com.my

1. PANDUAN KORPORAT (*Samb*)

Perunding Cukai

Ernst & Young Tax Consultants Sdn Bhd (*No. Syarikat 179793 – K*)
Aras 23A, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
50490 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 7495 8000
Faks: 03 - 2095 7043
Laman web: www.ey.com.my

Jurunilai Harta Bebas

: Henry Butcher Malaysia Sdn Bhd (*No. Syarikat 160636 - P*)
25, Jalan Yap Ah Shak
50300 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 2694 2212
Faks: 03 - 2694 5543
Laman web: www.henrybutcher.com.my

Henry Butcher Malaysia (Malacca) Sdn Bhd (*No. Syarikat 246114 – T*)
323 A & B, Jalan Melaka Raya 1
Taman Melaka Raya
75000 Melaka

Tel: 06 - 281 2188
Faks: 06 - 281 2189
Laman web: www.henrybutcher.com.my

Perunding Pasaran Harta Bebas

MIRP Consult Sdn Bhd (*No. Syarikat 525968 W*)
Blok C, Tingkat 2
Unit 209
Damansara Intan
No. 1, Jalan SS20/27
47400 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

Tel: 03 - 7727 0611
Faks: 03 - 7727 0299
Laman web: www.mirp.com.my

Penasihat Utama, Penasihat Kewangan Bersama, Pengurus Utama, *Bookrunner* Bersama dan Pengurus Penaja Jamin

: Aseambankers Malaysia Berhad (*No. Syarikat 15938-H*)
Tingkat 33, Menara Maybank
100, Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur

Tel: 03 - 2059 1888
Faks: 03 - 2070 6521
Laman web: www.aseam.com.my

1. PANDUAN KORPORAT (Samb)

- Penasihat Kewangan Bersama,
Bookrunner Bersama dan Penaja
Jamin Bersama** : AmMerchant Bank Berhad (*No. Syarikat 23742 – V*)
(*ahli AmInvestment Group Berhad*)
Tingkat 22
Bangunan AmBank Group
55, Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 2078 2633/44/55
Faks: 03 - 2070 8596
Laman web: www.ambg.com.my
- Penasihat Kewangan** : KPMG Corporate Advisory Sdn Bhd (*No. Syarikat 567386 – P*)
(*Penasihat Pelaburan Berlesen*)
Aras 8 – 1
Wisma KPMG
Jalan Dungun
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 2095 3388
Faks: 03 - 2095 2107
Laman web: www.kpmg.com.my
- Penaja-penaja Jamin** : Aseambankers Malaysia Berhad (*No. Syarikat 15938-H*)
Tingkat 33, Menara Maybank
100, Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 2059 1888
Faks: 03 - 2070 6521
Laman web: www.ascam.com.my
- AmMerchant Bank Berhad (*No. Syarikat 23742 – V*)
(*ahli AmInvestment Group Berhad*)
Tingkat 22
Bangunan AmBank Group
55, Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
- Tel: 03 - 2078 2633/44/55
Faks: 03 - 2070 8596
Laman web: www.ambg.com.my
- Rumah Terbitan** : Malaysian Issuing House (*No. Syarikat 254345 X*)
Tingkat 27, Menara Multi-Purpose
Capital Square
No. 8, Jalan Munshi Abdullah
50100 Kuala Lumpur
- Tel: 03 – 2693 2075
Faks: 03 – 2693 0858
Laman web: www.mih.com.my
- Penyenaraian Dipohon** : Papan Utama Bursa Securities

2. RINGKASAN MAKLUMAT

SEKSYEN INI DARIPADA PROSPEKTUS HANYA MENGEMUKAKAN RINGKASAN MAKLUMAT PENTING MENGENAI HEKTAR REIT DAN PENAWARAN AWAM, DAN DIPETIK DARIPADA TEKS PENUH PROSPEKTUS INI. ANDA HENDAKLAH MEMBACA DAN MEMAHAMI TEKS PENUH PROSPEKTUS INI SEBELUM MEMUTUSKAN SAMA ADA UNTUK MELABUR DALAM UNIT-UNIT TAWARAN DAN SEKIRANYA PERLU, MEMINTA NASIHAT PENASIHAT PROFESIONAL ANDA SENDIRI.

ANDA HENDAKLAH AMBIL PERHATIAN BAHAWA KADAR HASIL SEWA HARTA-HARTA SUBJEK SERTA LAIN-LAIN HARTA-HARTA TANAH YANG HEKTAR REIT MUNGKIN LABURKAN DI MASA HADAPAN ADALAH TIDAK BERSAMAAN DENGAN KADAR HASIL UNIT-UNIT DAN BAHAWA PENERIMAAN SEWA SEMASA DAN KADAR HASIL HARTA-HARTA SUBJEK MUNGKIN TIDAK DAPAT DIPERTAHANKAN.

ANDA HENDAKLAH JUGA AMBIL PERHATIAN BAHAWA NILAI HARTA-HARTA SUBJEK (TERMASUK PELABURAN-PELABURAN LAIN YANG HEKTAR REIT MUNGKIN LABURKAN DI MASA HADAPAN), HARGA-HARGA UNIT DAN PENGAGIHAN PERLU DIBAYAR, SEKIRANYA ADA, MUNGKIN NAIK SERTA TURUN.

2.1 Hektar REIT

Hektar REIT, dibentuk melalui Surat Ikatan yang bertarikh 5 Oktober 2006, adalah REIT yang ditubuhkan untuk membeli dan melabur dalam harta tanah yang menghasilkan pendapatan di Malaysia yang terutamanya digunakan untuk tujuan runcit dengan harapan untuk menyediakan Pemegang-pemegang Unit dengan pengagihan pendapatan stabil dan potensi pertumbuhan modal.

Ciri-ciri penting Dana dinyatakan di bawah:

Nama dana	:	Hektar REIT
Kategori dana	:	REIT
Jenis dana	:	Pertumbuhan dan pendapatan
Objektif pelaburan	:	Objektif pelaburan utama kami adalah untuk melabur dalam harta tanah yang mengeluarkan pendapatan di Malaysia yang digunakan terutamanya bagi tujuan runcit dan untuk memberikan Pemegang-pemegang Unit dengan pengagihan pendapatan terjamin dan untuk menambahkan nilai jangka panjang Dana
Strategi pelaburan	:	Matlamat kami adalah untuk mencapai objektif Dana dengan yang berikut: <ul style="list-style-type: none">• Melabur dan mengurus aset-aset harta tanah yang sebahagian besarnya terlibat dalam pusat-pusat runcit dan/atau pusat-pusat beli belah;• Membeli dan mengurus aset-aset masa hadapan yang merupakan harta-harta yang menghasilkan pendapatan atau mempunyai potensi besar untuk pertumbuhan pendapatan;• Menumpu ke atas pelaburan di bawah ufuk pelaburan jangka panjang;• Mengurus dan meneruskan untuk mengekstrak sinergi dan kecekapan daripada portfolio sedia ada; dan• Membiayai operasi dan pelaburan di bawah struktur modal yang konservatif tetapi sesuai

2. RINGKASAN MAKLUMAT (*Samb*)

- Saiz dana yang diluluskan** : 320,001,000 Unit
- Pelaburan yang dibenarkan** :
 - Sekurang-kurangnya 75% daripada jumlah aset Hektar REIT akan dilaburkan dalam aset-aset harta tanah, aset-aset berkaitan harta tanah, syarikat-syarikat satu tujuan atau aset-aset cair;
 - Sekurang-kurangnya 50% daripada jumlah aset Hektar REIT hendaklah dilaburkan dalam aset-aset harta tanah atau syarikat-syarikat satu tujuan; dan
 - 25% selebihnya daripada jumlah aset Hektar REIT boleh dilaburkan dalam mana-mana pelaburan lain yang dibenarkan
- Harga Runcit** : RM1.05 setiap Unit Tawaran. Harga Runcit Akhir akan ditentukan selepas Harga Institusi ditetapkan dan akan menjadi yang mana lebih rendah di antara RM1.05 atau 95% daripada Harga Institusi. Kami akan memulangkan perbezaannya sekiranya Harga Runcit Akhir adalah lebih rendah daripada RM1.05 setiap Unit
- Harga Institusi** : Akan ditentukan melalui proses bidaan dengan persetujuan di antara *Bookrunner* Bersama dan Pengurus
- Tempoh Kewangan** : Tahun kewangan berakhir/akan berakhir 31 Disember
- Dasar pengagihan** : Dua kali setahun atau pada jarak-jarak masa lain sebagaimana ditentukan oleh kami mengikut budi bicara mutlak kami dalam tunggakan, sekurang-kurangnya 90% daripada pendapatan boleh diagih Hektar REIT.
- Dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan, bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 December 2007, FYE 2008 dan FYE 2009, kami berhasrat untuk mengagihkan RM30.810 juta, RM28.829 juta dan RM29.713 juta masing-masing atau 90% daripada pendapatan boleh diagih Hektar REIT, yang mana lebih tinggi
- Batasan pinjaman** : Sehingga 50% daripada jumlah nilai aset Dana pada masa pinjaman ditanggung.
- Apabila selesai Penawaran Awam, Hektar REIT akan mempunyai penggearan awal sebanyak lebih kurang RM184 juta mewakili 34.79% daripada jumlah nilai aset Dananya apabila selesai Pembelian
- Dasar penilaian semula** : Harta tanah akan dinilai semula sekurang-kurangnya sekali setiap tiga (3) tahun dari tarikh penilaian terakhir
- Dasar penebusan** : Pemegang-pemegang Unit tidak mempunyai hak untuk meminta kami untuk membeli balik Unit-unit mereka manakala Unit-unit adalah disenaraikan
- Pelaburan awal minimum** : Minimum 100 Unit
- Tambahan pelaburan minimum** : Gandaan 100 Unit
- Profil pelabur** : Sesuai untuk pelabur-pelabur yang memahami risiko-risiko berkaitan dengan industri harta tanah, terutamanya kompleks runcit dan mengjangka akan mendapat manfaat daripada

2. RINGKASAN MAKLUMAT (*Samb*)

pendapatan pengagihan berkala dan pertumbuhan jangka panjang Dana

- Bentuk** : Unit-unit akan diterbitkan dalam bentuk berdaftar dan Dana akan dibentuk menerusi Surat Ikatan
- Lot niaga** : 100 Unit setiap lot niaga
- Sebut harga** : Papan Utama Bursa Securities

Untuk butir-butir lanjut mengenai terma-terma penting Dana, sila rujuk kepada Seksyen 7 Prospektus ini.

2.2 Maklumat Penting Mengenai Harta-harta Subjek

Apabila siap Penawaran Awam, Hektar REIT akan membeli Subang Parade dan Mahkota Parade yang akan membentuk pelaburan awal REIT bagi jumlah balasan pembelian sebanyak RM512 juta. Maklumat ringkas mengenai Harta-harta Subjek dinyatakan di bawah:

2.2.1 Subang Parade

Alamat Pos	: No. 5, Jalan SS 16/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan
Penerangan	: Sebahagian Tanah Induk berukuran lebih kurang 475,021.80 kaki persegi (10.905 ekar) dalam kawasan (tidak termasuk Tanah HPSB) bersama dengan kompleks beli belah dengan tiga tingkat dengan 2 aras besmen. Kompleks komersil/runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di tingkat bawah, tingkat dua dan tingkat tiga, satu aras tempat letak kereta besmen dan aras terowong servis besmen dengan jumlah NLA seluas 472,709 k.p.s (lebih kurang 43,916 m.p.s) pada 30 September 2006 (tidak termasuk lot-lot yang dijual individu yang telah dijual sebelum tarikh SPA)
Kategori penggunaan tanah	: Bangunan
Tahun siap pembelian Subang Parade oleh Penjual	: 2003
Tempoh	: Pegangan kekal
Kegunaan semasa	: Komplek beli belah
Latar Belakang Penyewa	: Pada 30 September 2006, Subang Parade mempunyai lebih kurang 119 penyewa. Tiga (3) penyewa teratas atas dasar NLA ialah Parkson, Toys "R" US dan HSL Electrical and Electronics.
Harga pembelian	: RM280,000,000
Nilai ditaksir	: RM290,000,000 (berdasarkan penilaian yang dilaksanakan oleh Jurunilai Harta Bebas)
Tarikh penilaian oleh Jurunilai Bertauliah Bebas	: 1 Mei 2006

2. RINGKASAN MAKLUMAT (*Samb*)

<i>Kepentingan dan Bebanan yang Didaftar</i>	:	Pada masa ini digadai kepada MBB masing-masing di bawah perserahan nombor 52524/2003, 81295/2004 dan 80317/2005.
<i>Sekatan dalam kepentingan</i>	:	Tiada

2.2.2 Mahkota Parade

<i>Alamat Pos</i>	:	No. 1, Jalan Merdeka, 75000 Melaka
<i>Penerangan</i>	:	Sebidang tanah pegangan pajak yang dipegang di bawah PN 28957, Lot 1337 (dahulunya dikenali sebagai H.S.(D) 49714, P.T. 501), Kawasan Bandar XLII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka berukuran lebih kurang 53,030 kaki persegi (13.1 ekar) bersama dengan kompleks beli belah tiga tingkat dengan satu aras tempat letak kereta besmen. Kompleks komersil/runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di besmen, tingkat bawah, tingkat satu dan tingkat dua dan tempat letak kereta besmen dengan jumlah NLA seluas 471,417 k.p.s (lebih kurang 43,796 m.p.s) pada 30 September 2006 (tidak termasuk lot-lot individu yang telah dijual sebelum tarikh SPA)
<i>Kategori penggunaan tanah</i>	:	Bangunan
<i>Tahun siap pembelian Mahkota Parade oleh Penjual</i>	:	2004
<i>Tempoh</i>	:	Pajakan Negeri 99-tahun daripada Kerajaan Negeri Melaka tamat pada 18 Julai 2101
<i>Kegunaan semasa</i>	:	Kompleks beli belah
<i>Latar Belakang Penyewa</i>	:	Pada 30 September 2006, Mahkota Parade mempunyai lebih kurang 102 penyewa. Tiga (3) penyewa teratas atas dasar NLA ialah Parkson, Golden Bowl dan Giant
<i>Harga pembelian</i>	:	RM232,000,000
<i>Nilai ditaksir</i>	:	RM233,000,000 (berdasarkan penilaian yang dilaksanakan oleh Jurunilai Harta Bebas)
<i>Tarikh penilaian oleh Jurunilai Bertauliah Bebas</i>	:	1 Mei 2006
<i>Kepentingan dan Bebanan yang Didaftar</i>	:	Pada masa ini digadai kepada MBB masing-masing di bawah perserahan nombor 6033/2004 dan 10389/2005
<i>Sekatan dalam kepentingan</i>	:	Tanah tidak boleh dipindah milik atau dipajak tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri

Jumlah ramalan pendapatan sewa kasar Harta-harta Subjek bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007 ialah RM74.58 juta.

Untuk butir-butir lanjut mengenai Harta-harta Subjek, sila rujuk kepada Seksyen 9 Prospektus ini.

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.3 Yuran Dan Caj

Terdapat yuran dan caj yang terlibat dan pelabur-pelabur adalah dinasihatkan untuk menimbangkan yuran dan caj sebelum melabur dalam Hektar REIT.

Pelabur atau Pemegang Unit mungkin menanggung yuran dan caj berikut ke atas pembelian, jualan dan pemegangannya dalam Hektar REIT.

Ringkasan kesemua yuran dan caj Dana ditunjukkan di bawah.

2.3.1 Perlu Dibayar oleh Pemegang-pemegang Unit

Jadual di bawah menerangkan yuran yang anda akan tanggung ke atas jualan dan pembelian Unit-unit:

Yuran penjelasan Bursa Securities	0.04% daripada nilai urusniaga, tertakluk kepada maksimum sebanyak RM500 setiap urusniaga.
Pembrokeran	Peratusan daripada nilai urusniaga ditetapkan oleh ADA tertakluk kepada minimum sebanyak RM12 setiap urusniaga.
Duti setem	0.1% daripada nilai urusniaga sebagaimana dinyatakan dalam nota-nota kontrak, tertakluk kepada maksimum sebanyak RM200 setiap urusniaga.

Bagi maklumat lanjut mengenai caj yang anda mungkin tanggung daripada perdagangan Unit-unit pada Bursa Securities, anda boleh merujuk laman webnya di www.bursamalaysia.com.

2.3.2 Perlu Dibayar oleh Hektar REIT

Hektar REIT akan menanggung perbelanjaan berikut:

Yuran Tahunan Pengurus:	
(i) Yuran Asas	Sehingga 1.0% setahun daripada GAV Dana, perlu dibayar secara bulanan dalam tunggakan, tidak termasuk GST. Bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009, yuran asas akan berjumlah 0.25% setahun daripada GAV Dana, tidak termasuk GST.
(ii) Yuran Prestasi	Sehingga 5.0% setahun daripada NPI, sebelum menolak yuran PMC, perlu dibayar secara bulanan dalam tunggakan, tidak termasuk GST. Bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009, yuran prestasi akan berjumlah 3.5% setahun NPI, sebelum menolak yuran PMC, tidak termasuk GST.
(iii) Yuran Pembelian	Sehingga 1.0% daripada nilai pembelian mana-mana aset Hektar REIT yang merupakan harta tanah atau mana-mana syarikat yang tidak disenaraikan yang aset-aset utamanya adalah harta tanah, dibeli oleh Pemegang Amanah untuk Dana.
(iv) Yuran Pelupusan	Sehingga 0.5% daripada nilai pelupusan mana-mana aset Hektar REIT yang merupakan harta tanah atau mana-mana syarikat yang tidak disenaraikan yang aset-aset utamanya adalah harta tanah, dijual atau dipelbagaikan oleh Pemegang Amanah. Untuk butir-butir lanjut mengenai yuran tahunan Pengurus, sila rujuk kepada Seksyen 11.8 Prospektus ini.

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

Yuran Tahunan Pemegang Amanah	<p>Sehingga 0.1% setahun NAV daripada Dana, termasuk yuran pengurus, perlu dibayar secara tahunan dalam tunggakan, tidak termasuk GST.</p> <p>Bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009, yuran Pemegang Amanah akan berjumlah 0.035% setahun daripada NAV Dana, termasuk yuran pengurus, tidak termasuk GST.</p> <p>Untuk butir-butir lanjut mengenai yuran tahunan Pemegang Amanah, sila rujuk kepada Seksyen 13.6 Prospektus ini.</p>
Yuran Pengurusan Harta	<ul style="list-style-type: none">• 5.0% setahun daripada pendapatan kasar sewa RM30,000 yang pertama;• 3.0% setahun daripada pendapatan kasar sewa ke atas baki sehingga RM100,000; dan• 2.0% setahun daripada pendapatan kasar sewa ke atas baki melebihi RM100,000. <p>Perlu dibayar secara bulanan dalam tunggakan (tidak termasuk GST), dengan tiada tuntutan tambahan selanjutnya dikenakan.</p> <p>Untuk butir-butir lanjut mengenai yuran PMC tahunan, sila rujuk kepada Seksyen 12.7 Prospektus ini.</p>
Lain-lain perbelanjaan Dana	<ul style="list-style-type: none">• Yuran juruaudit;• Yuran penilaian;• Lain-lain yuran profesional berkaitan;• Perbelanjaan faedah;• Perbelanjaan pencetakan, pos dan perbelanjaan am yang secara langsung berkaitan dan perlu untuk pentadbiran Dana; dan• Perbelanjaan kendalian harta.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.4 Maklumat Kewangan

2.4.1 Proforma Sejarah Penyata Pendapatan

Memandangkan Hektar REIT adalah sebuah dana yang baru ditubuhkan, kecuali bagi Harta-harta Subjek yang akan dibeli, ia tidak mempunyai sebarang portfolio harta tanah dan tidak ada sejarah maklumat kewangan yang disediakan sejak penubuhannya. Kami telah menyediakan proforma sejarah penyata pendapatan Hektar REIT berdasarkan maklumat yang dipetik daripada penyata kewangan teraudit Penjual-penjual bagi tempoh kewangan empat (4) bulan berakhir 31 Disember 2003, FYE 2004, FYE 2005 dan bagi tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006, sebagaimana ditunjukkan di bawah, telah disediakan untuk tujuan gambaran sahaja berdasarkan representasi para pengarah kami, mengandaikan bahawa Hektar REIT telah wujud sejak akhir bulan Ogos 2003. Hasil dan perbelanjaan yang dinyatakan di bawah adalah secara langsung berkaitan dengan operasi Harta-harta Subjek.

	Tempoh kewangan empat (4) bulan berakhir 31 December 2003 ¹ RM'000	FYE 2004 ² RM'000	FYE 2005 RM'000	Tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006 RM'000
Pendapatan kasar sewa				
Hasil daripada penyewaan	9,815	45,427	55,549	40,514
Pendapatan tempat letak kereta	1,142	4,390	5,219	3,824
	10,957	49,817	60,768	44,338
Tolak: Kos langsung*				
Kos taksiran, cukai tanah dan insurans	405	2,622	3,079	2,078
Lain-lain perbelanjaan kendalian	3,671	13,939	16,578	12,354
	4,076	16,561	19,657	14,432
NPI	6,881	33,256	41,111	29,906

Nota-nota:

- * Kos langsung di atas dipetik berdasarkan perbelanjaan secara langsung yang berkaitan dengan operasi Harta-harta Subjek.
- 1 Ia terdiri daripada keputusan lebih kurang empat (4) bulan Subang Parade sejak tarikh pembeliannya oleh HPSB pada akhir Ogos 2003.
- 2 Ia terdiri daripada keputusan dua belas (12) bulan daripada Subang Parade dan keputusan lebih kurang sembilan (9) bulan daripada Mahkota Parade sejak tarikh pembeliannya oleh HBSB pada awal April 2004.
- 3 Maklumat mengenai proforma sejarah penyata pendapatan sebelum pembelian Harta-harta Subjek oleh Penjual-penjual yang tidak dinyatakan di atas memandangkan pemilikan sebelum Harta-harta Subjek tidak bersetuju untuk mendedahkan maklumat kewangan mengenai Harta-harta Subjek semasa pemegangan.

Untuk butir-butir lanjut mengenai proforma sejarah penyata pendapatan, sila rujuk kepada Seksyen 15.1 Prospektus ini.

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.4.2 Proforma Kunci Kira-kira

Berikut adalah ringkasan proforma kunci kira-kira Hektar REIT pada tarikh penubuhan, disediakan untuk tujuan gambaran sahaja, untuk menunjukkan kesan Penawaran Awam dan Pembelian.

	Proforma 1 Pada tarikh penubuhan Hektar REIT RM'000	Proforma 2 Selepas Proforma 1, Penawaran Awam dan Pembelian RM'000
Aset Bukan Semasa		
Harta-harta pelaburan	-	514,922*
Aset Semasa		
Tunai dan setara tunai	1	14,980
Liabiliti Semasa		
Penyewaan dan lain-lain deposit	-	16,316
Aset / (Liabiliti) semasa bersih	1	(1,336)
	1	513,586
Dibiayai oleh:		
Dana Pemegang-pemegang Unit	1	336,586
Perbelanjaan penubuhan dan terbitan	-	(7,000)
	1	329,586
Liabiliti Jangka Panjang		
Pinjaman	-	184,000
	1	513,586
NAV	1	329,586
Bil. Unit dalam terbitan	1,000	320,001,000
NAV setiap Unit (RM)	1.00	1.03

Proforma kunci kira-kira telah disediakan berdasarkan asas-asas dan andaian-andaian utama yang dinyatakan dalam Lampiran II Prospektus ini (Surat Akauntan Melapor mengenai proforma kunci kira-kira pada tarikh penubuhannya). Kami nasihatkan anda untuk membaca Lampiran II bersama dengan proforma kunci kira-kira yang dinyatakan di atas.

Nota:

* Termasuk perbelanjaan modal sebanyak RM2.92 juta berhubung dengan penatarajah semula bekas Lot G79 yang ditukar daripada lot besar berhasil rendah kepada 11 lot lebih kecil, berhasil lebih tinggi, mengakibatkan dalam pengurangan NLA sebanyak 13,531 k.p.s.

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.4.3 Sorotan Ramalan dan Unjuran Keuntungan

Dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan, Lembaga kami meramalkan dan mengunjurkan bahawa pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit untuk tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 akan menjadi seperti berikut:-

	Ramalan	<----- Unjuran ----->	
	Tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007 ⁵	FYE 2008	FYE 2009
	RM'000	RM'000	RM'000
Pendapatan sewa kasar	74,580	70,236	72,247
Pendapatan bersih sebelum cukai ¹	30,810	28,829	29,713
Keuntungan bersih selepas cukai ¹	30,810	28,829	29,713
Pengagihan kepada Pemegang Unit	30,810	28,829	29,713
Kadar hasil Pengagihan (%) ² - Runcit	8.47 ⁶	8.58	8.84
Kadar hasil Pengagihan (%) ³ - Institusi	8.01 ⁶	8.12	8.37
MER (%) ⁴	1.05 ⁶	1.09	1.10

Nota-nota:

- 1 Angka bagi pendapatan bersih sebelum dan selepas cukai adalah sama bagi tempoh tiga belas (13) bulan kewangan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 selaras dengan Seksyen 61A Akta Cukai Pendapatan Malaysia, 1967. Bagi tahun tafsiran 2006, REIT akan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas jumlah pendapatan yang diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam tempoh asas bagi tahun tafsiran. Dengan yang demikian, REIT hanya akan dikenakan cukai ke atas bahagian pendapatan yang tidak diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam tempoh asas. Bagi tahun tafsiran 2007, REIT dicadangkan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas kesemua pendapatannya jika sekurang-kurangnya 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan keseluruhannya diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit.
- 2 Berdasarkan Harga Runcit RM1.05 setiap Unit.
- 3 Berdasarkan Harga Institusi ilustratif RM1.11 setiap Unit.
- 4 MER menyediakan ukuran melalui mana pelabur-pelabur boleh menilai dan membandingkan perbelanjaan yuran dan pentadbiran yang ditanggung oleh Dana.
- 5 Bermula dari Disember 2006 hingga Disember 2007.
- 6 Disetahunkan untuk dua belas (12) bulan.

Sorotan ramalan dan unjuran keuntungan telah disediakan berdasarkan asas-asas dan andaian-andaian utama yang dinyatakan dalam Lampiran III dan IV Prospektus ini. Kami nasihatkan anda untuk membaca Lampiran III dan IV bersama dengan sorotan ramalan dan unjuran keuntungan yang dinyatakan di atas.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.5 Perangkaan Penting Berhubung Dengan Terbitan Unit

	Unit-unit
<i>Saiz Dana yang diluluskan oleh SC</i>	320,001,000
<i>Unit-unit dalam edaran pada tarikh Prospektus ini</i> 1,000 Unit diterbitkan kepada kami sebagai unit-unit promoter	1,000
<i>Akan diterbitkan selaras dengan Pembelian</i>	160,500,000
<i>Akan diterbitkan selaras dengan Penawaran Awam</i>	159,500,000
	320,001,000
<i>Ramalan NAV setiap Unit atas penyenaaran</i>	RM1.03*

Nota:

* Berdasarkan ramalan NAV, selepas menolak anggaran perbelanjaan penyenaaran sebanyak RM7 juta, daripada RM329,586,000 pada 31 Disember 2007, dibahagi dengan bilangan Unit yang diperbesarkan yang akan diterbitkan oleh Hektar REIT.

Terdapat hanya satu kelas Unit dalam Hektar REIT. Unit-unit Tawaran, dengan syarat bahawa wang permohonan dibayar sepenuhnya, akan bertaraf *pari passu* dalam semua hubungan dengan Unit-unit sedia ada Hektar REIT yang ditawarkan dan Unit-unit akan berhak kepada semua pengagihan yang mungkin diisytiharkan selepas tarikh Prospektus ini. Untuk butir-butir lanjut mengenai Penawaran Awam, sila rujuk kepada Seksyen 3 Prospektus ini.

2.5.1 Penggunaan Perolehan

Jumlah perolehan kasar indikatif untuk Hektar REIT yang timbul daripada Penawaran Awam adalah lebih kurang RM176,085,000. Perolehan ini akan digunakan seperti berikut:

	Penggunaan Perolehan RM'000	Jangka masa bagi penggunaan daripada tarikh penerimaan perolehan
Membiayai sebahagian daripada Pembelian Harta-harta Subjek	167,500	Dalam tempoh satu (1) bulan
Anggaran perbelanjaan penyenaaran Modal kerja	7,000 1,585	Dalam tempoh enam (6) bulan Dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan
Jumlah Perolehan	176,085	

Untuk maklumat lanjut mengenai penggunaan perolehan, sila rujuk kepada Seksyen 3.7 Prospektus ini.

2. RINGKASAN MAKLUMAT (Samb)

2.6 Pemegangan Unit Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit Utama Kami, Para Pengarah Kami Dan Personel Penting Kami

Sebelum tarikh Prospektus ini, terdapat hanya 1,000 Unit dalam edaran, kesemua yang mana adalah dipegang oleh kami sebagai unit-unit promoter. Kami akan melupuskan kesemua unit ini dengan serta merta atas penyenaaraian Hektar REIT.

Kepentingan Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit utama kami, para pengarah dan personel penting kami dalam Hektar Asset Management selepas Penawaran Awam dan Pembelian adalah seperti berikut:

	Proforma selepas Penawaran Awam dan Pembelian			
	<-----Langsung----->		<--Tak Langsung----->	
	Bil. Unit	%	Bil. Unit	%
Pemegang-pemegang Unit utama:				
HBSB	72,700,000	22.72	-	-
HPSB	87,800,000	27.44	-	-
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	2,050,000 [^]	0.64	160,500,000 ¹	50.16
Para Pengarah Eksekutif:				
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	2,050,000 [^]	0.64	160,500,000 ¹	50.16
Zalila binti Mohd Toon	350,000 [^]	0.11	-	-
Para Pengarah Bukan Eksekutif:				
Shahril bin Kassim	250,000 [^]	0.08	-	-
Personel penting lain:				
Christopher Angus Mears	350,000 [^]	0.11	-	-
Zarina Halim	100,000 [^]	0.03	-	-
Raziff Suhairi bin Shaaban	100,000 [^]	0.03	-	-

Nota-nota:

- [^] Termasuk peruntukan mereka selaras dengan peruntukan kepada para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak.
- ¹ Dianggap berkepentingan selaras dengan pemegangan saham-saham utama beliau yang tidak kurang daripada 15% dalam HBSB dan HPSB mengikut Seksyen 6A Akta.

2. RINGKASAN MAKLUMAT *(Samb)*

2.7 Faktor-faktor Risiko

Pelaburan dalam Unit-unit Tawaran yang akan disenaraikan pada Papan Utama Bursa Securities melibatkan beberapa tahap risiko. Anda hendaklah bergantung pada penilaian anda sendiri dan dinasihatkan untuk menimbangkan dengan berhati-hati faktor-faktor risiko (yang mungkin tidak menyeluruh) pelaburan dalam Unit-unit Hektar REIT sebelum memohon bagi Unit-unit Tawaran. Ini secara kasar akan termasuk yang berikut:

- **Risiko-risiko berkaitan dengan organisasi dan operasi Hektar REIT;**
- **Risiko-risiko berkaitan dengan Aset Harta Tanah; dan**
- **Risiko-risiko berkaitan dengan Pelaburan dalam Unit-unit.**

Untuk butir-butir lanjut mengenai risiko-risiko berkaitan pelaburan dalam dan memohon bagi Unit-unit Tawaran, sila rujuk kepada Seksyen 4 Prospektus ini.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

3. PENAWARAN AWAM

3.1 Pembukaan Dan Penutupan Permohonan

Permohonan bagi Penawaran Awam akan diterima dari jam 10.00 pagi pada 13 November 2006 dan akan terus dibuka sehingga jam 5.00 petang pada 20 November 2006 atau tempoh atau tempoh-tempoh selanjutnya sebagaimana Lembaga kami dan Pengurus Penaja Jamin mengikut budi bicara mutlak mereka mungkin memutuskan secara bersama.

Kami tidak akan menerima permohonan yang lewat.

Peristiwa berikut dihasratkan untuk mengambil tempat pada tarikh-tarikh tentatif berikut:

Peristiwa	Tarikh Tentatif
Tarikh Pembukaan Penawaran Awam	15 November 2006
Tarikh Penutupan Penawaran Awam	22 November 2006
Tarikh pengundian tentatif	24 November 2006
Tarikh peruntukan tentatif	29 November 2006
Tarikh penyenaian tentatif Hektar REIT	4 Disember 2006

Sekiranya tarikh penutupan Penawaran Awam dilanjutkan, tarikh-tarikh bagi pengundian, peruntukan Unit-unit Tawaran dan penyenaian akan dilanjutkan selaras dengannya (di mana berkenaan). Sebarang perubahan kepada tarikh penutupan Penawaran Awam akan disiarkan dalam akhbar harian Bahasa Malaysia dan Bahasa Inggeris yang diedarkan secara meluas di Malaysia.

3.2 Butir-butir Penawaran Awam

Penawaran Awam tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat Prospektus ini, dan atas penerimaan, akan diperuntukkan dalam cara yang diterangkan di bawah:

- (a) Penawaran Runcit pada Harga Runcit RM1.05 setiap Unit di mana:
- (i) 10,000,000 Unit akan disediakan untuk permohonan oleh warganegara Malaysia, syarikat-syarikat, persatuan-persatuan, koperasi-koperasi dan institusi-institusi Malaysia melalui pengundian. Sekurang-kurang 30% daripada Unit-unit ini akan diketepikan untuk individu-individu, syarikat-syarikat, persatuan-persatuan, koperasi-koperasi dan institusi-institusi Bumiputera; dan
 - (ii) 6,000,000 Unit akan disediakan untuk permohonan oleh para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak akan diperuntukkan dalam cara berikut:-
 - 5,772,000 Unit akan diperuntukkan kepada para pengarah dan kakitangan Kumpulan Hektar yang layak berdasarkan kekanan, penarafan dan tempoh perkhidmatan; dan
 - 228,000 Unit akan diperuntukkan untuk sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang nyata sekali telah menyumbang kepada kejayaan Kumpulan Hektar.

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

Butir-butir peruntukan kepada para pengarah Kumpulan Hektar adalah seperti berikut:-

Nama Pengarah	Syarikat	Unit yang diperuntukkan dalam Hektar REIT			
		<-----Langsung----->		<-----Tak Langsung----->	
		Bil. Unit	%	Bil. Unit	%
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	Hektar Asset Management, HKSB, HPSB dan HBSB	2,050,000	0.64	160,500,000 ¹	50.16
Zalila binti Mohd Toon	Hektar Asset Management	350,000	0.11	-	-
Shahril bin Kassim	Hektar Asset Management, HKSB, HPSB dan HBSB	250,000	0.08	-	-
Puteri Shariza binti Noordin Omar	HKSB, HPSB dan HBSB	250,000	0.08	-	-
Michael Lim Hee Kiang	HKSB, HPSB dan HBSB	250,000	0.08	-	-

Nota:

1 Dianggap berkepentingan selaras dengan pemegangan saham-saham utama beliau lebih daripada 15% dalam HBSB dan HPSB mengikut Seksyen 6A Akta.

Mana-mana Unit yang tidak dilanggan oleh para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak akan disediakan untuk permohonan oleh Orang-orang Awam Malaysia sebagaimana digambarkan dalam perenggan (i) di atas.

- (b) Penawaran institusi 143,500,000 Unit pada Harga Institusi yang akan ditentukan melalui binaan bida yang akan disediakan untuk permohonan oleh pelabur-pelabur institusi dan pelabur-pelabur terpilih.

Penawaran Awam akan menghasilkan perolehan kasar sekurang-kurangnya RM176.085 juta, yang merupakan perolehan minimum yang diperlukan, untuk membiayai sebahagian Pembelian serta untuk meliputi perbelanjaan berkaitan Penyenaian dan keperluan modal kerja.

Sekiranya Penawaran Runcit dan Penawaran Institusi tidak diselesaikan dan/atau kurang daripada RM176.085 juta perolehan dihasilkan daripada Penawaran Awam, wang anda yang dibayar untuk permohonan akan dikembalikan dalam tempoh sepuluh (10) Hari Pasaran dari tarikh kami menjadi bertanggungjawab untuk berbuat demikian, tanpa faedah. Selepas itu, Dana akan ditamatkan selaras dengan Surat Ikatan.

Pelabur-pelabur boleh memohon bagi Unit-unit di bawah Penawaran Runcit atau menunjukkan minat bagi Unit-unit di bawah Penawaran Institusi, **tetapi bukan di bawah kedua-duanya**. Pelabur-pelabur hanya boleh menerima Unit-unit di bawah sama ada Penawaran Institusi atau Penawaran Runcit. Penawaran Institusi akan melibatkan pemasaran terpilih Unit-unit kepada pelabur-pelabur institusi dan pelabur-pelabur terpilih yang dijangka akan mempunyai permintaan yang agak besar bagi Unit-unit tersebut. Pelabur-pelabur institusi dan pelabur-pelabur terpilih biasanya termasuk broker, wakil niaga, syarikat-syarikat (termasuk pengurus dana) yang perniagaan biasa mereka melibatkan urusniaga dalam saham-saham, unit-unit dan sekuriti-sekuriti lain, dan entiti-entiti korporat yang kerap melabur dalam saham-saham, unit-unit dan sekuriti-sekuriti lain.

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

Peruntukan Unit-unit selaras dengan Penawaran Institusi akan ditentukan oleh *Bookrunner* Bersama dan kami dan akan ditentukan berdasarkan beberapa faktor termasuk tahap dan had permintaan, jumlah saiz aset dilabur atau aset ekuiti pelabur-pelabur berkaitan dalam sektor berkaitan dan sama ada atau tidak ianya dijangkakan bahawa pelabur-pelabur berkaitan adalah berkemungkinan akan membeli, dan/atau memegang atau menjual, Unit-unit Tawarannya selepas Penyenaraian atas dasar yang akan membawa kepada penubuhan asas pemegang Unit yang kukuh yang akan memanfaatkan Hektar REIT dan Pemegang-pemegang Unit secara keseluruhannya.

Peruntukan Unit-unit Tawaran kepada pemohon di bawah Penawaran Runcit akan berdasarkan semata-mata pada tahap permohonan sah yang diterima di bawah Penawaran Runcit. Asas peruntukan mungkin berbeza, bergantung pada bilangan Unit Tawaran yang sah dipohon, tetapi, tertakluk kepada yang tersebut, akan dibuat atas dasar prorata, walaupun peruntukan Unit-unit Tawaran mungkin, di mana sesuai, terdiri daripada pengundian, yang akan bermaksud bahawa sesetengah pemohon mungkin menerima peruntukan yang lebih tinggi daripada pemohon lain yang telah memohon untuk bilangan Unit-unit Tawaran yang sama, dan pemohon yang tidak berjaya dalam undian tidak boleh menerima sebarang Unit Tawaran. Sila rujuk kepada Lampiran VIII Prospektus ini mengenai tatacara bagi permohonan dan penerimaan bagi Unit-unit Tawaran di bawah Penawaran Runcit.

Pelabur-pelabur terpilih yang menyatakan minat bagi Unit-unit di bawah Penawaran Institusi hendaklah mematuhi tatacara yang dikemukakan selaras dengan arahan-arahan berasingan yang ditetapkan oleh *Bookrunner* Bersama.

3.3 Penolakan Balik dan Peruntukan Semula

Peruntukan Unit-unit di antara Tawaran Runcit dan Tawaran Institusi adalah tertakluk kepada pelarasan oleh Penaja-penaja Jamin dan *Bookrunner* Bersama.

Sekiranya Tawaran Runcit terlebih langgan dan terdapat terkurang langgan dalam Tawaran Institusi, Unit-unit mungkin ditolak balik daripada Tawaran Institusi dan diperuntukkan semula untuk Tawaran Runcit. Sekiranya Tawaran Institusi terlebih langgan dan terdapat terkurang langgan dalam Tawaran Runcit, Unit-unit mungkin ditolak balik daripada Tawaran Runcit dan diperuntukkan semula untuk Tawaran Institusi. Sebarang peruntukan semula adalah tertakluk kepada persetujuan di kalangan Penaja-penaja Jamin, *Bookrunner* Bersama dan Pengurus, yang mana kelulusan tidak akan secara munasabah ditahan atau ditangguh.

3.4 Tujuan Penawaran Awam

Tujuan Penawaran Awam adalah seperti berikut:

- (a) untuk menghasilkan perolehan agar membolehkan pembiayaan sebahagian Pembelian;
- (b) untuk menyediakan alat pelaburan alternatif yang terdiri daripada portfolio harta tanah di bawah REIT yang memastikan sumbangan pendapatan tahunan dan potensi peningkatan nilainya kepada Pemegang-pemegang Unit di masa hadapan, memandangkan Pembelian semasa adalah pada diskaun sebanyak lebih kurang 2.1% daripada nilai ditaksirnya; dan
- (c) untuk mendapatkan status penyenaraian pada Papan Utama Bursa Securities agar Unit-unit adalah sedia boleh didagangkan dan dengan itu lebih cair berbandung dengan Harta-harta Subjek mendasari.

3. PENAWARAN AWAM (Samb)

3.5 Terbitan Unit

	Unit-unit
<i>Saiz Dana yang diluluskan oleh SC</i>	320,001,000
<i>Unit-unit dalam edaran pada tarikh Prospektus ini</i> 1,000 Unit diterbitkan kepada kami sebagai unit-unit promoter	1,000
<i>Akan diterbitkan selaras dengan Pembelian</i>	160,500,000
<i>Akan diterbitkan selaras dengan Penawaran Awam</i>	159,500,000
	320,001,000
<i>Ramalan NAV setiap Unit atas penyenaian</i>	RM1.03*

Nota:

* Berdasarkan ramalan NAV, selepas menolak anggaran perbelanjaan penyenaian sebanyak RM7 juta, daripada RM329.586 juta pada 31 Disember 2007, dibahagi dengan bilangan Unit yang diperbesar yang akan diterbitkan oleh Hektar REIT.

Terdapat hanya satu kelas Unit dalam Hektar REIT. Unit-unit Tawaran, dengan syarat bahawa wang permohonan dibayar sepenuhnya, akan bertaraf *pari passu* dalam semua hubungan dengan Unit-unit sedia ada Hektar REIT yang ditawarkan dan Unit-unit akan berhak kepada semua pengagihan yang mungkin diisytiharkan selepas tarikh Prospektus ini.

Pada setiap mesyuarat Pemegang-pemegang Unit Dana, setiap Pemegang Unit akan berhak untuk mengundi secara sendiri atau melalui proksi. Atas unjukan tangan, setiap orang yang hadir sendiri yang merupakan Pemegang Unit, wakil atau proksi Pemegang Unit, akan mempunyai satu undi, manakala atas pengundian secara pol, setiap Pemegang Unit yang hadir sendiri atau melalui proksi akan mempunyai satu undi bagi setiap Unit yang dipegang oleh beliau. Proksi tidak perlu menjadi Pemegang Unit. Walau bagaimanapun, kami dan mana-mana pihak yang berkaitan dengan kami tidak boleh melaksanakan hak mengundi kami pada mana-mana mesyuarat Pemegang-pemegang Unit, melainkan dibenarkan oleh SC dan/atau mana-mana pihak berkuasa berkaitan yang lain.

3.6 Asas Pengiraan Harga Runcit Akhir Dan Mekanisma Pemulangan

Harga Runcit akan ditentukan selepas Harga Institusi ditetapkan dan mungkin tertakluk kepada pelarasan, di mana Harga Runcit Akhir akan menjadi yang mana lebih rendah di antara RM1.05 atau 95% daripada Harga Institusi (tertakluk kepada pelarasan perbundaran). Harga Institusi hanya boleh ditentukan selepas selesai pelaksanaan binaan bida melalui persetujuan di antara Bookrunner Bersama dan kami pada tarikh penentuan harga.

Kami akan umumkan Harga Runcit Akhir dan Harga Institusi dalam akhbar harian Bahasa Malaysia dan Bahasa Inggeris yang diedarkan secara meluas di Malaysia dalam tempoh dua (2) Hari Pasaran selepas tarikh penentuan harga. Kami juga akan menghantar kesemua pemohon yang berjaya notis bertulis Harga Runcit Akhir dan Harga Institusi dalam notis peruntukan.

Sekiranya permohonan berjaya dan Harga Runcit Akhir adalah lebih rendah daripada Harga Runcit, pemulangan perbezaan akan dibuat tanpa sebarang faedah dan dihantar melalui pos biasa ke alamat pemohon yang berjaya dalam tempoh sepuluh (10) Hari Pasaran pengundian akhir permohonan atas risiko pemohon itu sendiri.

3. PENAWARAN AWAM (Samb)

3.7 Penggunaan Perolehan

Jumlah perolehan kasar indikatif timbul daripada Penawaran Awam sebanyak RM176.085 juta berdasarkan Harga Runcit RM1.05 dan Harga Institusi ilustrasi RM1.11, akan terakru sepenuhnya kepada Dana dan akan digunakan dalam cara berikut:

	Penggunaan perolehan RM'000	Jangka masa bagi penggunaan daripada tarikh penerimaan perolehan
Membiayai sebahagian daripada Pembelian	167,500	Dalam tempoh satu (1) bulan
Anggaran perbelanjaan penyenaian ¹ :		
- Yuran profesional	1,400	Dalam tempoh enam (6) bulan
- Yuran berperaturan	140	
- Yuran taja jamin, yuran pembrokeran dan yuran binaan bida	3,400	
- Perbelanjaan pengiklanan dan pencetakan	600	
- Kos berkaitan bagi Pembelian	920	
- Rumah Terbitan	150	
- Pelbagai	390	
Modal kerja	1,585	Dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan
Jumlah Perolehan	176,085	

Nota-nota:

- 1 *Mana-mana jumlah yang tidak digunakan akan digunakan untuk tujuan modal kerja Hektar REIT. Mana-mana kekurangan akan dipenuhi daripada perolehan yang diketepikan untuk tujuan modal kerja.*
- 2 *Jika sekiranya Harga Runcit Akhir adalah lebih tinggi/rendah daripada Harga Runcit, akan terdapat penambahan/pengurangan yang sepadan dalam peruntukan bagi keperluan modal kerja.*

3.8 Pembrokeran Dan Komisen

(a) Pembrokeran

Pembrokeran berhubung dengan 10,000,000 Unit yang tersedia untuk permohonan oleh Orang Awam Malaysia (*sebagaimana diterangkan dalam Seksyen 3.2(a)(i)*) di bawah Penawaran Runcit perlu dibayar oleh Dana pada kadar 1.0% daripada Harga Runcit Akhir berhubung dengan permohonan yang berjaya yang membawa cop Aseambankers, organisasi-organisasi Bursa Securities yang mengambil bahagian, ahli-ahli Persatuan Bank di Malaysia dan ahli Persatuan Bank Pelaburan Malaysia atau Rumah Terbitan.

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

(b) **Komisen**

Aseambankers dan AmMerchant sebagai penaja-penaja jamin telah bersetuju untuk menaja jamin 16,000,000 Unit yang akan diterbitkan selaras dengan Penawaran Runcit pada kadar 1.6% daripada Harga Runcit Akhir, perlu dibayar oleh Dana. Komisen Pengurus Penaja Jamin pada kadar 0.2% berdasarkan Harga Runcit Akhir untuk 16,000,000 Unit-Unit untuk diterbitkan dibawah Tawaran Runcit juga perlu dibayar kepada Aseambankers sebagai Pengurus Penaja Jamin.

Dana juga akan menanggung yuran jualan yang perlu dibayar kepada Bookrunner Bersama pada kadar sehingga 1.85% daripada Harga Institusi bagi 143,500,000 Unit yang akan diterbitkan di bawah Penawaran Institusi. Pengurus Utama juga akan tertakluk kepada komisen pada kadar 0.2% berdasarkan Harga Institusi bagi 143,500,000 Unit-Unit untuk diterbitkan dibawah Tawaran Institusi.

3.9 **Terma-terma Penting Perjanjian Taja Jamin**

Perjanjian Taja Jamin telah ditandatangani di antara kami, Aseambankers sebagai Pengurus Penaja Jamin dan AmMerchant sebagai Penaja Jamin pada 18 Oktober 2006 untuk secara berasingan tetapi bukan secara bersama menaja jamin 16,000,000 Unit di bawah Penawaran Runcit (“Unit-unit Ditaja Jamin”) tertakluk kepada penolakan balik dan peruntukan semula sebagaimana diterangkan dalam Seksyen 3.3 di atas, bagi kadar komisen taja jamin sebanyak 1.6% daripada Harga Runcit Akhir didarabkan dengan bahagian Penaja-penaja Jamin masing-masing daripada unit-unit Ditaja Jamin. Selanjutnya, di bawah Perjanjian Taja Jamin, kami akan membayar kepada Pengurus Penaja Jamin yuran penajaan jamin sebanyak 0.2% daripada Harga Runcit Akhir didarabkan dengan bahagian Pengurus Penaja Jamin daripada unit-unit Ditaja Jamin.

Kami telah membuat beberapa representasi, waranti dan aku janji di bawah Perjanjian Taja Jamin untuk dan bagi manfaat Penaja-penaja Jamin. Atas mana-mana salah nyataan atau pemungkiran waranti kegagalan tersebut untuk melaksanakan aku janji yang dikemukakan dalam Perjanjian Taja Jamin, Penaja-penaja Jamin adalah berhak (tetapi tidak terikat) mengikut budi bicara mutlak mereka tanpa menjejaskan mana-mana hak atau remedi yang lain yang ia mungkin ada, melalui notis bertulis kepada kami untuk memilih bagi menganggap salah nyataan atau pemungkiran atau kegagalan untuk melaksanakan sedemikian sebagai melepaskan dan membebaskan kami daripada obligasi-obligasi kami di bawah Perjanjian Taja Jamin.

Terma-terma penting Perjanjian Taja Jamin dikemukakan di bawah:-

- (a) Perjanjian Taja Jamin adalah bersyarat atas pemenuhan beberapa syarat pada atau sebelum hari terakhir bagi penerimaan dan bayaran bagi Unit-unit Tawaran di bawah Penawaran Awam atau lain-lain tarikh tertentu sebagaimana mungkin dilanjutkan dari masa ke masa sebagaimana ditentukan dan diumumkan oleh kami dan Pengurus Penaja Jamin (“**Tarikh Penutupan**”), yang termasuk syarat-syarat utama yang berikut:-
 - (i) Bursa Securities telah bersetuju pada dasar kepada Penyenaraian dalam masa enam (6) minggu dari tarikh Prospektus (atau tempoh tertentu yang lebih panjang sebagaimana mungkin ditetapkan oleh SC);
 - (ii) Penaja-penaja Jamin telah berpuas hati bahawa Penyenaraian akan diberikan dalam masa dua (2) Hari Pasaran yang jelas selepas penyerahan Bursa Securities dokumen-dokumen yang diperlukan;
 - (iii) terbitan dan penawaran Unit-unit Tawaran di bawah Penawaran Awam telah diluluskan oleh SC dan mana-mana pihak berkuasa lain yang berkenaan;

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

- (iv) tebaran pemegangan saham awam sebagaimana diperlukan selaras dengan Bursa Securities LR telah dipenuhi;
- (v) tidak terdapat, sebagaimana pada bila-bila masa selepas ini dan termasuk tarikh penutupan, sebarang perubahan kurang baik, atau sebarang perkembangan yang melibatkan perubahan prospektif yang kurang baik, dalam perniagaan, kedudukan kewangan atau prospek Pengurus, Hektar REIT dan Kumpulan Hektar selain daripada sebagaimana yang dikemukakan dalam Prospektus ini, tidak juga sebarang peristiwa yang berlaku atau sebarang fakta yang dizahirkan yang akan menjadikan tidak tepat, tidak benar atau tidak betul sehingga tahap yang adalah atau akan menjadi material dalam mana-mana representasi, waranti dan akujanjian yang terkandung dalam Fasal 3.1 Perjanjian Taja Jamin sekiranya ia diulangi pada dan setakat tarikh penutupan;
- (vi) terbitan, penawaran dan langganan Unit-unit Tawaran tidak dilarang oleh mana-mana statut, perintah, undang-undang, peraturan, arahan atau garis panduan (sama ada atau tidak mempunyai kuatkuasa undang-undang) yang disebarikan atau dikeluarkan oleh mana-mana badan atau pihak berkuasa perundangan, eksekutif atau berperaturan Malaysia (termasuk Bursa Securities);
- (vii) pendaftaran dan penyerahan simpan dengan SC salinan Prospektus ini selaras dengan keperluan SCA;
- (viii) penghantaran kepada Penaja-penaja Jamin, sekiranya perlu, sebelum tarikh pendaftaran Prospektus ini dengan SC, salinan sijil diperakui salinan sebenar oleh pegawai yang dibenarkan Pengurus kesemua resolusi Lembaga dan pemegang-pemegang saham dalam mesyuarat agung yang meluluskan Perjanjian Taja Jamin, Prospektus ini dan memberi kuasa kepada penyempurnaan Perjanjian Taja Jamin, terbitan dan tawaran Unit-unit Tawaran dan Prospektus ini di bawah Penawaran Awam;
- (ix) Prospektus ini telah dikeluarkan tidak lebih daripada dua (2) bulan dari tarikh Perjanjian Taja Jamin atau tarikh tertentu yang kami dan Penaja-penaja Jamin mungkin bersetuju secara bertulis;
- (x) penghantaran kepada Penaja-penaja Jamin, sekiranya perlu, sebelum tarikh pendaftaran Prospektus ini dengan SC, salinan sijil diperakui salinan sebenar oleh pegawai yang dibenarkan Pengurus kesemua resolusi Lembaga dan pemegang-pemegang saham dalam mesyuarat agung yang meluluskan Perjanjian Taja Jamin, Prospektus ini dan memberi kuasa kepada penyempurnaan Perjanjian Taja Jamin, terbitan dan tawaran Unit-unit Tawaran dan Prospektus ini di bawah Penawaran Awam:
 - (aa) tidak akan berlaku, pada atau sebelum tarikh penutupan, mana-mana peristiwa yang menjadikan mana-mana representasi, waranti dan aku janji dalam Perjanjian ini sebagai tidak benar, tidak tepat atau tidak betul dan representasi, waranti dan aku janji dalam Perjanjian ini adalah benar, tepat dan tidak mengelirukan dalam semua hubungan pada dan setakat tarikh penutupan seolah-olah ia telah diberikan dan disediakan pada tarikh penutupan dan kami telah mematuhi semua terma Perjanjian Taja Jamin dan memenuhi semua syarat di pihak kami di bawah Perjanjian Taja Jamin untuk dilaksanakan dan dipenuhi pada atau sebelum tarikh penutupan;

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

- (bb) sejak tarikh Perjanjian Taja Jamin, tidak ada perubahan atau perkembangan yang mungkin menjejaskan perniagaan atau kewangan, keadaan atau prospek Kumpulan Hektar sebagaimana dinyatakan dalam Prospektus ini tidak juga berlakunya mana-mana peristiwa mahupun penemuan atau keadaan yang membawa kepada tidak benar atau tidak betul dalam mana-mana hubungan material yang kurang baik pada tarikh penutupan mana-mana representasi, waranti atau aku janji yang terkandung dalam Fasal 3.1 Perjanjian Taja Jamin;
 - (cc) terbitan Unit-unit Tawaran di bawah Penawaran Awam tidak dihalang oleh mana-mana statut atau peraturan digubal atau dikeluarkan oleh mana-mana badan perundangan atau berperaturan di Malaysia;
 - (xi) Penaja-penaja Jamin telah berpuas hati bahawa kami telah berhubung dengan terbitan Unit-unit Tawaran mematuhi semua polisi, garis panduan dan syarat-syarat pihak-pihak berkuasa Malaysia yang berkenaan dan semua semakan, pindaan dan/atau tambahan kepadanya;
 - (xii) penyelesaian berjaya Penawaran Institusi; dan
 - (xiii) Perjanjian Binaan Bida akan menjadi tidak bersyarat dalam semua hubungan (kecuali bagi mana-mana syarat yang memerlukan Perjanjian Taja Jamin untuk menjadi tidak bersyarat) dan tidak ditamatkan atau dibatalkan selaras dengan peruntukan-peruntukannya.
- (b) Sekiranya mana-mana daripada syarat-syarat duluan tidak dipenuhi pada atau sebelum tarikh penutupan, Penaja-penaja Jamin boleh menamatkan Perjanjian Taja Jamin melalui notis bertulis kepada kami.
- (c) Penaja-penaja Jamin boleh melalui notis bertulis kepada kami diberikan pada bila-bila masa sebelum tarikh penutupan menamatkan, membatalkan dan menarik diri daripada komitmen mereka untuk menaja jamin Unit-unit Ditaja Jamin sekiranya:-
- (i) terdapat sebarang pemungkiran oleh kami akan mana-mana representasi, waranti atau aku janji yang terkandung dalam Fasal 3.1 Perjanjian Taja Jamin;
 - (ii) kami menahan mana-mana maklumat material daripada Penaja-penaja Jamin, yang, pada pendapat Penaja-penaja Jamin boleh atau berkemungkinan membawa kesan kurang baik ke atas perniagaan, operasi, kedudukan kewangan atau prospek Kumpulan Hektar atau kejayaan Penawaran Awam;
 - (iii) telah berlaku, terjadi atau berkuatkuasa mana-mana peristiwa atau siri peristiwa yang di luar kawalan munasabah Penaja-penaja Jamin atas alasan *force majeure* yang mungkin telah atau secara munasabahnya dijangka akan mempunyai, kesan material kurang baik ke atas perniagaan, operasi, kedudukan kewangan atau prospek Kumpulan Hektar atau kejayaan Penawaran Awam atau yang berkemungkinan membawa kesan dalam menjadikan mana-mana obligasi material di bawah Perjanjian Taja Jamin tidak boleh dilaksanakan selaras dengan terma-termanya. "*Force Majeure*" bermaksud penyebab yang tidak boleh diramalkan dan di luar kawalan munasabah pihak yang mendakwa *force majeure* yang mungkin tidak boleh dielakkan atau dihalang melalui pandangan, perancangan dan pelaksanaan yang munasabah termasuk tetapi tidak terhad kepada:-

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

- (aa) peperangan (sama ada peperangan telah diisytiharkan atau tidak), tindakan peperangan, pemberontakan, pelanggaran, serangan mendadak oleh angkatan bersenjata, tindakan anggota tentera, negara atau musuh, peperangan saudara, perampasan, keganasan;
 - (bb) rusuhan, pemberontakan terhadap pihak berkuasa berpelembagaan, kekecohan awam, gangguan, pemberontakan, pemberontakan bersenjata terancang terhadap kerajaan, pemberontakan, revolusi, ketenteraan atau rampasan kuasa; atau
 - (cc) bencana alam termasuk tetapi tidak terhad kepada gempa bumi, banjir, kebakaran, ribut, ribut petir, kemalangan atau lain-lain bencana alam.
- (iv) sebarang rekuisi kerajaan atau lain-lain kejadian yang bersifat apa sekalipun yang pada pendapat Penaja-penaja Jamin boleh atau berkemungkinan membawa kesan material yang kurang baik ke atas perniagaan, operasi, kedudukan kewangan atau prospek Kumpulan Hektar atau kejayaan Penawaran Awam;
 - (v) sebarang perubahan atau perkembangan kurang baik yang melibatkan perubahan prospektif dalam pasaran monetari, kewangan dan modal (termasuk keadaan-keadaan pada pasaran saham dan kadar faedah), keadaan politik atau ekonomi atau kawalan pertukaran atau kadar pertukaran mata wang negara atau antarabangsa yang pada pendapat Penaja-penaja Jamin boleh atau berkemungkinan membawa kesan material kurang baik ke atas perniagaan, operasi, kedudukan kewangan atau prospek Kumpulan Hektar jika diambil secara keseluruhan atau kejayaan Penawaran Awam atau pengagihan atau jualan Unit-unit Tawaran (sama ada dalam pasaran primer atau berhubung dengan urusan-urusan dalam pasaran sekunder);
 - (vi) urusan sekuriti pada Bursa Securities telah digantung untuk tempoh tiga (3) Hari Pasaran berturut-turut atau lebih;
 - (vii) sebarang perubahan dalam undang-undang, peraturan, arahan, polisi atau keputusan mana-mana bidang kuasa yang pada pendapat Penaja-penaja Jamin mungkin menjejaskan kejayaan Penawaran Awam atau yang mungkin atau berkemungkinan mempunyai kesan dalam menjadikan mana-mana obligasi di bawah Perjanjian Taja Jamin tidak boleh dilaksanakan selaras dengan terma-termanya;
 - (viii) Penawaran Institusi dihentikan atau ditangguhkan atas apa-apa alasan sekalipun;
 - (ix) Perjanjian Binaan Bida ditandatangani atau ditamatkan atau dibatalkan atas apa-apa alasan sekalipun; atau
 - (x) penyenaian dan sebut harga bagi Unit-unit Tawaran pada Papan Utama Bursa Securities tidak dilaksanakan dalam masa tiga (3) bulan selepas tarikh Perjanjian Taja Jamin.

3. PENAWARAN AWAM (*Samb*)

3.10 Perjanjian Binaan Bida

Disebabkan oleh sifat langkah binaan bida dan bahawa Harga Institusi hanya boleh ditentukan selepas penyelesaian langkah binaan bida, penempatan bagi Unit-unit di bawah Penawaran Institusi akan hanya dibuat selepas penyelesaian langkah binaan bida dan penentuan Harga Institusi selaras dengan Seksyen 3.6 Prospektus ini.

Dalam hubungan ini, SC telah memberikan penepian bagi pengaturan bagi Unit-unit di bawah Penawaran Institusi yang akan ditandatangani hanya selepas selesai langkah binaan bida. Sila rujuk kepada Seksyen 14.3(i) bagi butir-butir selanjutnya mengenai penepian tersebut di atas daripada SC.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Faktor-faktor Risiko

Anda hendaklah bergantung pada penilaian anda sendiri dan menimbangkan dengan berhati-hati faktor-faktor risiko berikut, selain daripada lain-lain maklumat yang terkandung di lain-lain bahagian dalam Prospektus ini, sebelum memohon Unit-unit Tawaran. Faktor-faktor risiko dikemukakan di bawah, yang mungkin tidak menyeluruh, mungkin mempunyai kesan ketara ke atas prestasi dan operasi masa hadapan Hektar REIT. Risiko-risiko tambahan, sama ada diketahui atau tidak diketahui, mungkin pada masa hadapan mempunyai kesan material kurang baik ke atas Hektar REIT atau harga Unit-unit.

Memandangkan pelaburan dalam skim pelaburan kolektif dimaksudkan untuk menghasilkan pulangan dalam tempoh jangka masa panjang, anda tidak sepatutnya menjangka akan mendapat keuntungan dalam jangka masa pendek.

Anda hendaklah menyedari bahawa harga Unit-unit mungkin jatuh atau naik. Anda juga sepatutnya perhatikan bahawa anda mungkin tidak akan mendapat balik sepenuhnya atau sama sekali pelaburan asal anda.

4.1 Risiko-risiko Berkaitan dengan Organisasi dan Operasi Hektar REIT

(a) **Potensi percanggahan kepentingan di antara kami, Hektar REIT dan Kumpulan Hektar berkaitan dengan pembelian dan pelupusan**

Dato' Jaafar bin Abdul Hamid dan Sharil bin Kassim adalah pengarah bersama dan pemegang-pemegang saham bersama HKSB, HBSB dan HPSB. Puteri Noor Shariza binti Noordin Omar dan Michael Lim Hee Kiang adalah pengarah bersama HKSB, HBSB dan HPSB. HKSB adalah syarikat pemegangan kami, berurusan dalam pelaburan dan pengurusan harta. Kedua-dua HBSB dan HPSB juga terlibat dalam pelaburan dan pengurusan harta.

HPSB dan HBSB telah memberikan Dana hak penolakan pertama selama lima (5) tahun untuk membeli aset-aset tambahan daripada mereka, dengan syarat, antara lainnya, kami kekal sebagai Pengurus bagi Hektar REIT sepanjang keseluruhan tempoh lima (5) tahun dan HPSB dan HBSB secara kolektif memegang jumlah pemegangan unit sekurang-kurangnya 50% dalam Hektar REIT. Sila rujuk kepada seksyen 7.2.2 (b) Prospektus ini bagi butir-butir lanjut. Kami mungkin, bagi pihak Hektar REIT, membeli aset-aset tersebut daripada HPSB dan HBSB pada masa hadapan sekiranya mereka menawarkan pelaburan yang menarik bagi Hektar REIT. Selaras dengan itu, potensi percanggahan kepentingan mungkin timbul daripada pembelian (pembelian-pembelian) sedemikian. Dalam keadaan tersebut, kami berhasrat untuk mendapatkan taksiran daripada pihak-pihak bebas dan mematuhi semua syarat terpakai kepada urusniaga-urusniaga di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT dan Bursa Securities LR. Selain daripada itu, sila rujuk kepada Seksyen 11.15 Prospektus ini bagi polisi kami dalam berurusan dengan keadaan-keadaan percanggahan kepentingan. Sebagai alternatif, dalam membezakan portfolio hartanya, Hektar REIT pada masa hadapan mungkin melupuskan harta-hartanya kepada Kumpulan Hektar.

Akibat daripada itu, strategi-strategi dan kegiatan-kegiatan Hektar REIT mungkin dipengaruhi oleh kepentingan ekuiti keseluruhan Kumpulan Hektar. Tidak akan ada jaminan bahawa percanggahan kepentingan tidak akan timbul di antara Hektar REIT dan Kumpulan Hektar pada masa hadapan, yang mungkin termasuk pembelian harta-harta serta juga persaingan bagi mendapatkan penyewa-penyewa.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

Selaras dengan Surat Ikatan, kelulusan terdahulu daripada Pemegang Amanah dan, sekiranya kelulusan diperlukan, Pemegang Unit akan dipohon bagi pembelian atau pelupusan sedemikian dan jurunilai berkelayakan akan dilantik untuk menaksir nilai harta-harta bagi pembelian dan pelupusan tersebut. Perbadanan berkaitan kami, orang-orang berkaitan dan kami sendiri tidak akan mengundi ke atas urusanniaga-urusan sedemikian. *Perbadanan-perbadanan berkaitan* akan mempunyai maksud yang diberikan dalam Seksyen 6 Akta dan orang-orang berkaitan akan mempunyai maksud yang diberikan dalam Seksyen 3 Akta Sekuriti Industri 1983.

(b) Risiko-risiko berkaitan dengan pinjaman bank

Apabila selesai Pembelian, Hektar REIT dijangka akan mempunyai pinjaman sebanyak RM184 juta untuk membiayai sebahagian daripada Pembelian. Pinjaman mewakili lebih kurang 34.79% daripada jumlah nilai aset daripada Dana selepas selesai Pembelian. Tertakluk kepada perundingan muktamad dengan pemberi-pemberi pinjaman, pinjaman akan dicagar terhadap salah satu daripada Harta-harta Subjek, iaitu Subang Parade.

Sekiranya Hektar REIT tidak dapat memenuhi obligasi-obligasi bayarannya di bawah terma-terma pinjaman, iaitu bayaran faedah, Subang Parade mungkin dirampas oleh pemberi-pemberi pinjaman dengan kehilangan pendapatan dan nilai aset berikutnya kepada Hektar REIT. Keupayaan Hektar REIT untuk memenuhi obligasi-obligasi bayaran masa hadapan dan bayaran pengagihan akan bergantung pada prestasi kewangan masa hadapan dan aliran tunai kendaliannya.

Hektar REIT mungkin tertakluk kepada waad-waad tertentu berhubung dengan sebarang pinjaman pada masa hadapan yang mungkin menghadkan atau jikalau tidak menjejaskan operasi dan keupayaannya untuk membuat pengagihan kepada Pemegang Unit. Waad-waad tersebut mungkin menghadkan keupayaan Hektar REIT untuk membeli harta-harta atau melaksanakan lain-lain perbelanjaan modal atau mungkin memerlukan ia untuk mengeneipkan dana bagi penyelenggaraan atau bayaran balik deposit cagaran.

Selain daripada itu, turun naik dalam kadar faedah mungkin menjejaskan kedudukan aliran tunai Hektar REIT dan pengagihan dividen kepada Pemegang Unit.

Bagi pinjaman bank masa hadapan, sekiranya Hektar REIT tidak dapat memenuhi obligasi-obligasi bayaran, harta-harta Hektar REIT yang dicagar unruk mendapat pinjaman tersebut mungkin akan dirampas oleh pemberi-pemberi pinjaman atau tertakluk kepada jualan paksa pada nilai yang tidak begitu menarik. Selain daripada itu, Hektar REIT mungkin tertakluk kepada risiko-risiko pembiayaan semula. Ia mungkin tidak dapat membiayai semula pinjaman sedia adanya atau terma-terma pembiayaan semula tersebut mungkin tidak begitu memuaskan sebagaimana terma-terma pinjaman sedia ada.

Kami akan berusaha untuk mengekalkan aliran tunai Dana pada tahap yang boleh diuruskan, dengan mengambil kira aliran tunai, tahap hutang dan pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit.

(c) Batasan ke atas pinjaman

Di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT, Hektar REIT hanya dibenarkan untuk meminjam sehingga 50% daripada jumlah nilai asetnya pada masa pinjaman ditanggung. Walau bagaimanapun, jumlah pinjaman Dana boleh melebihi had ini dengan kelulusan terdahulu Pemegang-pemegang Unit. Berdasarkan pinjaman yang dihasratkan (sebagaimana dikemukakan dalam Seksyen 4.1(b) di atas), pinjaman mewakili lebih kurang 34.79% daripada jumlah nilai aset Dana selepas selesai Pembelian. Bergantung pada kuantum pinjaman masa hadapan yang Hektar REIT mungkin perlukan, keupayaannya untuk menanggung pinjaman selanjutnya akan bergantung pada:

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

- (i) risiko-risiko pinjaman kepada Dana dan Pemegang-pemegang Unit; dan
- (ii) kesan pinjaman ke atas kedudukan kewangan Dana.

Batasan ke atas pinjaman mungkin membawa kepada akibat-akibat perniagaan berikut:

- (i) ketakupayaan untuk membiayai keperluan perbelanjaan modal melalui pinjaman bank berhubung dengan pembelian harta Hektar REIT pada masa hadapan;
- (ii) kekurangan aliran tunai yang Hektar REIT mungkin sebaliknya akan dapat atasi melalui dana pinjaman; dan
- (iii) kemerosotan dalam jumlah nilai aset Dana mungkin menyebabkan had pinjaman untuk dilebihi dengan itu menjejaskan keupayaan Dana untuk menanggung pinjaman selanjutnya.

Tanpa mengambil kira yang di atas, kami mungkin mendapatkan sumber melalui lain-lain cara pendanaan seperti dana dihasilkan secara dalaman atau melalui penerbitan Unit-unit baru. Selain daripada itu, perkadaran daripada pendapatan boleh diagih Hektar REIT akan diketepikan untuk tujuan kontigensi. Lembaga kami berpendapat bahawa modal kerja yang diperolehi daripada Penawaran Awam adalah mencukupi bagi Hektar REIT bagi tempoh selama 24 bulan dari tarikh Penyenaraian Dana.

(d) Sejarah kendalian terbatas

Hektar REIT telah ditubuhkan pada 5 Oktober 2006 dan kami telah diperbadankan pada 3 Mei 2006. Manakala beberapa daripada pengarah dan pengurusan personel penting kami telah menguruskan Harta-harta Subjek sebelum ini, Pengurus sendiri tidak mempunyai sejarah kendalian atau prestasi yang lepas, yang mungkin boleh dinilai oleh pelabur-pelabur untuk menilai prestasi yang mungkin ke atas prestasi mereka pada masa hadapan.

Tanpa mengambil kira yang di atas, Hektar REIT diuruskan oleh pasukan pengurusan berpengalaman, profesional dan berkeupaya, yang bermatlamat untuk mencapai objektif pelaburan Hektar REIT dengan menggunakan polisi-polisi dan strategi-strategi pelaburan yang memuaskan. Profil para pengarah dan pasukan pengurusan kami dikemukakan dalam Seksyen 11 Prospektus ini.

(e) Kebergantungan pada personel penting

Kejayaan Hektar REIT sebahagian besarnya akan bergantung pada perkhidmatan dan prestasi berterusan para pengarah dan pasukan pengurusan penting kami. Kehilangan mana-mana daripada ahli penting dalam Lembaga atau pengurusan penting kami mungkin menjejaskan perniagaan, keputusan operasi dan kedudukan kewangan Hektar REIT.

Tanpa mengambil kira yang di atas, kami telah menyediakan buku panduan operasi yang meliputi pengurusan Hektar REIT. Selain daripada itu, kami telah menyediakan rancangan penggantian pengurusan untuk memastikan kesinambungan perniagaan.

(f) Polisi-polisi pelaburan Hektar REIT mungkin berubah

Selepas selesai Penawaran Awam, portfolio pelaburan Hektar REIT akan hanya terdiri daripada Harta-harta Subjek. Hektar REIT boleh mengubah polisi-polisi pelaburannya pada masa hadapan tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Surat Ikatan. Tidak ada jaminan bahawa polisi-polisi pelaburan baru akan menyebabkan pengagihan pendapatan yang lebih baik kepada Pemegang-pemegang Unit dan tiada jaminan akan pertumbuhan modal dalam pelaburan tersebut. Namun demikian, polisi-polisi pelaburan Dana pada sepanjang masa akan tertakluk kepada syarat-syarat sebagaimana dikemukakan dalam Seksyen 7 Prospektus ini,

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO *(Samb)*

yang menggariskan garis panduan mengenai batasan dan jenis-jenis pelaburan yang akan dilaksanakan oleh Hektar REIT.

(g) Persaingan mungkin mempengaruhi pelaksanaan strategi-strategi pelaburan Hektar REIT

Strategi pelaburan kami adalah untuk melabur dalam portfolio pusat beli belah yang terletak secara strategik yang disewa kepada syarikat-syarikat runcit mantap di Malaysia dengan objektif utama adalah untuk mencapai pertumbuhan jangka panjang dalam NAV setiap Unit. Walaupun kami akan berusaha untuk mencapai objektif sedemikian, tidak ada jaminan bahawa strategi pelaburan boleh dilaksanakan dengan jayanya. Kami mungkin tidak dapat melaksanakan strategi kami sekiranya terdapat ketersediaan harta tanah sedemikian yang terhad untuk jualan, peningkatan persaingan di antara pembeli-pembeli berpotensi ke atas harta tanah sedemikian, perubahan kepada undang-undang atau peraturan-peraturan yang mungkin menjejaskan persekitaran kendalian atau sekiranya kami tidak dapat mencari sumber pembiayaan atas terma-terma yang memuaskan.

Pengurus mungkin tidak dapat melaksanakan strategi-strategi dengan berkesan dan dengan itu, pelaburan Hektar REIT mungkin tidak akan dapat bersaing dengan berkesan. Ini mungkin menyebabkan kehilangan penyewa dan ketakberkesanan dalam melaksanakan peningkatan aset oleh Hektar REIT. Selain daripada itu, terdapat juga risiko bahawa projek-projek pada masa hadapan mungkin tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dirancang.

(h) Perubahan dalam undang-undang, peraturan-peraturan, garis panduan dan dasar-dasar Kerajaan di Malaysia

Hektar REIT mungkin terlibat oleh kajian dan perubahan dalam undang-undang dan peraturan-peraturan yang mengawal harta tanah termasuk tetapi tidak terhad kepada yang mentadbir zon, penggunaan, cukai, duti berkanun dan polisi-polisi kerajaan di Malaysia. Penyemakan-penyemakan ini mungkin membawa kepada perbelanjaan modal yang di luar ramalan dan/atau peningkatan perbelanjaan pengurusan untuk memastikan pematuhan.

(i) Perubahan dalam piawaian-piawaian perakaunan

Penyata kewangan teraudit Hektar REIT akan disediakan dengan mematuhi peruntukan-peruntukan Surat Ikatan, Garis Panduan SC mengenai REIT, SCA dan piawaian-piawaian perakaunan yang diluluskan terpakai di Malaysia. Lembaga Piawaian Perakaunan Malaysia ("MASB"), sebagai sebahagian daripada programnya untuk mematuhi sepenuhnya piawaian-piawaian pelaporan kewangan antarabangsa, telah memperkenalkan beberapa Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia atau Piawaian-piawaian MASB disemak ("FRS"), yang berkesan bagi tempoh-tempoh kewangan bermula pada atau selepas 1 Januari 2006.

Perubahan-perubahan di atas serta juga sebarang perubahan selanjutnya kepada Piawaian-piawaian MASB mungkin menyebabkan perubahan ketara dalam penyediaan keputusan Hektar REIT pada masa hadapan. Dalam Seksyen 8 Prospektus ini, Pendapatan Boleh Diagih telah ditakrifkan untuk mengatasi cadangan perubahan penting setakat ini, yang berpotensi memberi kesan ke atas keputusan-keputusan Hektar REIT. Walau bagaimanapun, tidak akan ada jaminan bahawa perubahan-perubahan pada masa hadapan kepada piawaian-piawaian perakaunan tidak akan menjejaskan keupayaan Hektar REIT untuk membuat pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit atau bahawa pengagihan tersebut adalah sejajar dengan ramalan dan pengagihan yang diunjurkan oleh Hektar REIT sebagaimana dikemukakan dalam Seksyen 15 Prospektus ini.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (Samb)

(j) Penilaian Harta-harta Subjek

Laporan penilaian Harta-harta Subjek bertarikh 15 June 2006 menyatakan bahawa Jurunilai Harta Bebas tidak melihat laporan jurukur bangunan atau jurutera atau memeriksa mana-mana bahagian yang tidak didedahkan atau tidak boleh dimasuki dalam premis. Dengan itu, penilaian mereka ke atas Harta-harta Subjek tidak mengambil kira integriti struktur, kecacatan, kereputan dan serangan yang mungkin atau mungkin tidak menjejaskan penilaian semasa yang diletakkan ke atas Harta-harta Subjek.

4.2 Risiko-risiko Berkaitan Dengan Aset-aset Harta Tanah

(a) Risiko-risiko berkaitan dengan pasaran harta, ekonomi, keadaan-keadaan politik dan berperaturan di Malaysia

Harta-harta Subjek Hektar REIT adalah terletak di Malaysia dan dengan yang demikian terdedah kepada prestasi industri harta dan sehingga tahap yang lebih ketara, prestasi ekonomi Malaysia. Operasi dan pertumbuhan masa hadapan Hektar REIT mungkin terjejas oleh kemerosotan dalam keadaan ekonomi di Malaysia. Selain daripada itu, sebarang perkembangan kurang baik dalam keadaan-keadaan politik dan berperaturan di Malaysia mungkin secara materialnya menjejaskan prestasi kewangan Hektar REIT. Ketakpastian politik dan ekonomi termasuklah risiko-risiko peperangan, perubahan dalam ekonomi am, perniagaan dan keadaan kredit, perubahan dalam polisi-polisi Kerajaan dan pengenalan peraturan-peraturan baru yang melibatkan industri, inflasi, kadar faedah, cukai, turun naik dalam kadar pertukaran asing dan perkembangan politik atau sosial di Malaysia. Faktor-faktor ini mungkin membawa kesan ke atas nilai pasaran terbuka Harta-harta Subjek.

(b) Persaingan dalam perniagaan runcit

Harta-harta Subjek Hektar REIT digunakan untuk tujuan jualan runcit dan mungkin bersaing dengan harta-harta yang menjalankan perniagaan dengan jenis dan kualiti yang sama. Peningkatan persaingan mungkin menjejaskan pendapatan dan nilai pasaran Harta-harta Subjek. Pendapatan sewa yang diterima oleh Harta-harta Subjek sebahagian besarnya bergantung pada keupayaan Harta-harta Subjek untuk bersaing dengan lain-lain harta yang menjalankan perniagaan runcit dalam menarik dan mengekalkan penyewa-penyewa. Faktor-faktor penting yang menjejaskan keupayaan untuk mengekalkan dan menarik penyewa-penyewa termasuk tetapi tidak terhad kepada kualiti infrastruktur bangunan, campuran penyewa sedia ada atau kawasan demografi sekeliling.

Harta-harta Subjek menghadapi persaingan daripada pelbagai format jualan runcit termasuklah pasaraya hiper, saluran keluar pusat beli belah dan lain-lain format jualan runcit. Sekiranya harta-harta yang bersaing adalah daripada jenis dan termasuk yang sama, atau harta-harta sedia ada dibersihkan hiaskan, berdekatan dengan kawasan Harta-harta Subjek, maka pendapatan dan nilai pasaran Harta-harta Subjek mungkin akan terjejas.

(c) Risiko pembaharuan semula penyewaan

Majoriti perjanjian penyewaan bagi Harta-harta Subjek adalah untuk tempoh penyewaan sehingga tiga (3) tahun, mengikut amalan pasaran tipikal di Malaysia. Akibat daripada itu, setiap Harta Subjek mengalami kitaran pajakan di mana bilangan besar penyewaan tamat setiap tahun. Akibat daripada itu, penumpuan yang lebih ke atas kadar pembaharuan semula mendedahkan Hektar REIT kepada kekosongan tertentu, yang mungkin mengurangkan tahap kepenghuniannya.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (Samb)

Sekiranya wujud bilangan penyewa yang besar yang tidak memperbaharui penyewaan mereka dalam tahun penyewaan yang banyak tamat, ia mungkin membawa kesan material kurang baik ke atas Harta-harta Subjek dan pendapatan Hektar REIT. Tambahan lagi, pembaharuan semula penyewaan mungkin dipersetujui pada kadar yang kurang menguntungkan daripada penyewaan semasa.

(d) Peningkatan dalam perbelanjaan kendalian dan lain-lain perbelanjaan

Keupayaan Hektar REIT untuk membuat pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit mungkin terjejas sekiranya perbelanjaan kendalian dan lain-lain perbelanjaannya meningkat tanpa peningkatan yang sepadan dalam hasil atau bayaran balik penyewa ke atas kos kendalian dan lain-lain kos.

Faktor-faktor yang mungkin meningkatkan kos kendalian dan lain-lain kos termasuklah, antara lainnya:

- (i) inflasi;
- (ii) kenaikan dalam cukai harta dan lain-lain bayaran berkanun;
- (iii) perubahan dalam undang-undang berkanun, peraturan-peraturan atau polisi-polisi kerajaan yang meningkatkan kos pematuhan dengan undang-undang, peraturan-peraturan atau polisi-polisi tersebut;
- (iv) peningkatan dalam kos pengurusan harta dan yuran pengurusan;
- (v) peningkatan dalam premium insurans; dan
- (vi) kecacatan menjejaskan harta-harta yang perlu untuk diperbetulkan, membawa kepada perbelanjaan modal yang di luar ramalan.

(e) Perlindungan Insurans

Harta-harta Subjek mungkin mengalami kerosakan fizikal disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa bumi atau lain-lain sebab atau Hektar REIT mungkin mengalami tuntutan liabiliti awam, yang mungkin menyebabkan kerugian (termasuklah kehilangan sewa), dan mungkin tidak boleh diberi pampasan sepenuhnya oleh insurans. Selain daripada itu, jenis risiko-risiko tertentu (seperti peperangan dan tindakan keganasan) mungkin tidak boleh diinsurans atau kos insurans mungkin tidak menggalakkan apabila dibandingkan dengan risiko. Sekiranya kerugian tidak diinsurans atau kerugian melebihi batasan yang boleh diinsuranskan berlaku, Hektar REIT mungkin kehilangan modal yang dilaburkan dalam harta yang terlibat serta juga hasil masa hadapan yang dijangka daripada harta. Hektar REIT akan kekal bertanggungjawab bagi sebarang hutang atau lain-lain obligasi kewangan yang berkaitan dengan harta tersebut.

(f) Risiko-risiko am dalam pemilikan dan pengurusan harta tanah komersil

Harta-harta Subjek terdedah kepada risiko-risiko am dalam pelaburan dalam harta tanah komersil. Prestasi Hektar REIT mungkin terjejas oleh pelbagai faktor yang termasuk tetapi tidak terhad kepada:-

- (i) penyewa-penyewa gagal untuk mematuhi terma-terma komitmen penyewaan;
- (ii) kekosongan berikutan dengan luputnya atau penamatan penyewaan, yang membawa kepada tahap kepenghunan dan pengurangan berikutnya dalam pendapatan sewa;
- (iii) kehilangan penyewa-penyewa utama atau penyewa-penyewa memohon perlindungan kebangkrapan, mengakibatkan kelewatan dalam bayaran dan/atau kehilangan pendapatan sewa;

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

- (iv) terlebih bekalan dalam pasaran runcit, yang membawa kepada pengurangan dalam permintaan bagi ruang; dan
- (v) kemelesetan dalam ekonomi yang mungkin menjejaskan jualan dan kutipan daripada sewa jumlah dagangan.

(g) Usaha-usaha peningkatan dan pembangunan aset mungkin mengganggu operasi Harta-harta Subjek

Memandangkan Subang Parade telah dibuka pada 1988 dan Mahkota Parade telah dibuka pada 1993, Harta-harta Subjek mungkin menjalani kerja-kerja ubahsuaian dan peningkatan aset dari masa ke masa. Dalam tempoh kerja tersebut, perniagaan dan operasi Harta-harta Subjek mungkin terjejas melalui kehilangan trafik pelanggan dan ketakupayaan untuk mengutip pendapatan sewa daripada penyewaan yang terganggu oleh kerja-kerja ubahsuaian.

Selain daripada itu, kerja pembangunan atau kerja-kerja peningkatan yang dilaksanakan ke atas harta-harta yang berdekatan atau berhampiran dengan Harta-harta Subjek mungkin juga menyebabkan gangguan ke atas operasi Harta-harta Subjek mengikut cara yang sama seperti yang di atas.

(h) Pengambilalihan wajib oleh kerajaan

Selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta Pengambilan Tanah 1960, Pihak Berkuasa Negeri (iaitu Pembuat Sultan atau Yang di-Pertua Negeri, mengikut keadaan) mempunyai kuasa untuk mengambil mana-mana tanah, sama ada secara keseluruhan atau sebahagian, (termasuk Harta-harta Subjek) yang diperlukan:-

- (i) untuk sebarang tujuan awam;
- (ii) oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi sebarang tujuan yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri memberi manfaat kepada perkembangan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian berhubung dengannya atau kepada orang awam secara keseluruhan atau mana-mana kelas orang awam; atau
- (iii) untuk tujuan perlombongan atau bagi kediaman, pertanian, komersil, perusahaan atau rekreasi atau mana-mana kombinasi daripada tujuan tersebut.

Jumlah pampasan yang dinilai akan diberi selaras dengan sebarang pengambilan adalah berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang berikut:-

- (i) nilai pasaran sebagaimana ditentukan selaras dengan seksyen 1 Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah, 1960;
- (ii) sebarang peningkatan, yang akan ditolak daripada jumlah pampasan, dalam nilai lain-lain tanah orang yang berkepentingan yang berkemungkinan terakru daripada penggunaan untuk yang mana tanah diambil akan dibuat;
- (iii) kerosakan, sekiranya ada, dialami atau berkemungkinan dialami oleh orang berkepentingan pada masa Pentadbir Tanah mengambil milikan ke atas tanah, atas alasan pengambilan akan menjejaskan lain-lain hartanya, sama ada boleh alih atau tidak boleh alih, dalam mana-mana cara lain;
- (iv) sekiranya, akibat daripada pengambilan, orang berkepentingan adalah atau akan dipaksa untuk menukar kediaman atau tempat perniagaan beliau, perbelanjaan munasabah, sekiranya ada, sampingan kepada perubahan sedemikian; dan

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

- (v) di mana hanya sebahagian daripada tanah yang akan diambil, sebarang akujanji oleh Pihak Berkuasa Negeri, atau oleh Kerajaan, orang atau perbadanan yang bagi pihak siapa tanah akan diambil, bagi pembinaan atau untuk dibuat jalanraya, longkang, dinding, pintu pagar atau lain-lain kemudahan yang memberi faedah kepada mana-mana bahagian tanah yang tidak diambil dengan syarat bahawa akujanji adalah jelas dan boleh dikuatkuasakan.

Jumlah pampasan sedemikian mungkin:

- (i) kurang daripada harga pasaran Harta-harta Subjek atas jualan Harta-harta Subjek dalam pasaran terbuka; dan
- (ii) kurang daripada balasan pembelian Harta-harta Subjek yang akan dipenuhi oleh Pemegang Amanah.

Pada LPD, tiada Penjual telah menerima sebarang notis mengenai pengambilan yang dihasratkan berhubung dengan Harta-harta Subjek atau mana-mana bahagian mengenainya.

Sekiranya mana-mana daripada Harta-harta Subjek terjejas oleh sebarang notis pengambilan atau pengambilan yang dihasratkan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 sebelum tarikh penyelesaian Peembelian, Penjual-penjual hendaklah memberikan notis mengenainya kepada Pemegang Amanah dalam masa dua (2) hari pasaran perniagaan daripada penerimaan notis bertulis sedemikian dan walau apapun, Pemegang Amanah mempunyai opsiyen, dalam masa empat belas (14) hari daripada penerimaan notis bertulis sedemikian, untuk sama ada menamatkan atau meneruskan dengan SPA bersyarat.

Sekiranya Pemegang Amanah menamatkan SPA bersyarat, Pemegang Amanah akan menghantar semula / menghantar pemilikan undang-undang ke atas Harta-harta Subjek, notis yang ditandatangani sewajarnya bagi penarikan balik sebarang kavat persendirian yang dimasukkan dan lain-lain dokumen berkenaan kepada Penjual-penjual dan selepas itu SPA bersyarat akan menjadi batal dan tidak sah dan tidak mempunyai kesan selanjutnya dan tiada pihak akan mempunyai sebarang tuntutan selanjutnya terhadap lain-lain pihak, kecuali bagi sebarang pemungkiran terdahulu. Dalam hal di mana Pemegang Amanah memilih untuk meneruskan dengan pembelian Harta-harta Subjek, Penjual-penjual dengan serta merta hendaklah memaklumkan pihak berkuasa berkenaan mengenai kepentingan Pemegang Amanah berhubung dengan Harta Subjek yang berkenaan dan tertakluk kepada Pemegang Amanah telah menjelaskan balasan pembelian bagi Harta-harta Subjek, semua pampasan yang diberikan dan dibayar ke atas pembelian tersebut akan dibayar atau dipegang dalam amanah oleh Penjual-penjual bagi Pemegang Amanah.

- (i) **Ketaklulusan permohonan bagi Bahagian daripada Tanah Induk kepada Subang Parade**

Selaras dengan terma-terma SPA bagi Subang Parade, 84.84% daripada saham tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk mewakili kepentingan Hektar REIT dalam Subang Parade akan dipindahkan kepada Pemegang Amanah selepas bayaran penuh balasan pembelian yang akan dilaksanakan selepas penyenaiaan Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Securities dan HPSB mengaku janji untuk memohon dengan pihak berkuasa yang berkenaan bagi kelulusan Pecahan daripada Tanah Induk dan bagi pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade selepas penerimaan pemberitahuan bertulis bahawa Tanah Induk telah didaftarkan sewajarnya dalam nama bersama HPSB dan Pemegang Amanah sebagai pemilik bersama. Pada masa ini, proses permohonan bagi Pecahan mengambil masa kira-kira 12 ke 24 bulan. Dengan itu, adalah dibayangkan bahawa Tanah Induk akan kekal dalam nama bersama HPSB dan Pemegang Amanah sebagai pemilik bersama bagi tempoh sehingga 12 ke 24 bulan dari tarikh pendaftaran dalam bentuk berkanun ke atas surat cara pemindahan.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

Dalam menimbangkan permohonan bagi Pecahan, pihak berkuasa yang berkenaan akan mengambil kira pelbagai faktor dan ia berkemungkinan bagi pihak berkuasa tersebut untuk menolak atau tidak membenarkan permohonan tersebut. Dalam keadaan sedemikian, Pemegang Amanah akan kekal sebagai pemilik bersama ke atas hak milik induk yang memegang 84.84% daripada bahagian tidak dipecah bahagi merupakan bahagian majoriti dalam Tanah Induk.

Untuk mengurangkan risiko HPSB membentuk gadaian ke atas lebih daripada 15.16% bahagian tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk (mewakili kepentingannya dalam Tanah HPSB) atau untuk berurusan dengan bahagian dalam cara yang menjejaskan Pemegang Amanah atau Hektar REIT, HPSB di bawah terma-terma SPA telah berwaad dengan Pemegang Amanah bahawa ia tidak akan pada bila-bila masa selepas tarikh penyempurnaan Perjanjian Jual Beli sehingga pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade, tertakluk kepada hak milik induk atau mana-mana bahagian daripadanya kepada sebarang bebanan atau untuk berurusan dengan hak milik induk atau mana-mana bahagian daripadanya dalam lain-lain cara tertentu tanpa kelulusan terdahulu Pemegang Amanah. Selanjutnya, ia telah diperuntukkan dalam SPA bahawa Pemegang Amanah adalah berhak untuk mengekalkan hak milik induk kecuali bagi keadaan-keadaan di mana hak milik induk diperlukan untuk diberikan kepada institusi kewangan yang berkenaan sebagai jaminan bagi bayaran balik kemudahan yang diberikan kepada Pemegang Amanah/Hektar REIT.

(j) **Ketakdaftaran pemindahan dan pelepasan gadaian Harta-harta Subjek**

Selaras dengan terma-terma SPA bagi Subang Parade, HPSB akan menandatangani dan menghantar kepada Pemegang Amanah borang berkanun surat cara pemindahan untuk tujuan melaksanakan pemindahan sebanyak 84.84% daripada saham tidak dibahagi dalam Tanah Induk memihak kepada Pemegang Amanah selepas penyempurnaan SPA. Surat cara pemindahan tersebut akan diserahkan di pejabat pendaftaran tanah/pejabat tanah bagi pendaftaran selepas bayaran penuh balasan pembelian, yang akan dilaksanakan selepas Penyenaian, berdasarkan terma –terma SPA.

Selaras dengan terma-terma SPA bagi Mahkota Parade, HBSB akan menandatangani dan menghantar kepada Pemegang Amanah borang berkanun surat cara pemindahan selepas penyempurnaan SPA. Surat cara pemindahan dan pelepasan gadaian tersebut akan diserahkan di pejabat pendaftaran tanah/pejabat tanah yang berkenaan bagi pendaftaran selepas bayaran penuh balasan pembelian dan yang akan mengambil tempat selepas Penyenaian, berdasarkan terma – terma SPA.

Manakala setiap usaha akan dibuat bagi memastikan bahawa surat cara pemindahan dan pelepasan gadaian berhubung dengan Harta-harta Subjek adalah sesuai bagi pendaftaran dan tidak ada bukti sekatan ke atas urusan-urusan berhubung dengan Harta-harta Subjek sebelum penyerahan surat cara pemindahan dan pelepasan gadaian untuk meminimumkan sebarang risiko ketakdaftaran, tidak ada keterangan atau bukti konklusif bahawa Harta-harta Subjek telah dipindahkan kepada Pemegang Amanah sehingga pengeluaran dokumen-dokumen hak milik kepada Harta-harta Subjek diendorskan sewajarnya dengan nama Pemegang Amanah sebagai penerima pindahan dan hak milik tersebut dikembalikan oleh pejabat pendaftaran tanah/pejabat tanah yang berkenaan.

Pada masa ini, proses pendaftaran bagi mana-mana jenis tanah yang diuruskan di pejabat pendaftaran tanah/pejabat tanah mungkin mengambil masa beberapa bulan untuk disiapkan dengan pengeluaran dokumen-dokumen hak milik dikembalikan dengan sewajarnya. Walau bagaimanapun, tarikh pendaftaran perubahan pemilikan ke atas Harta-harta Subjek adalah tarikh penyerahan surat cara pemindahan di pejabat pendaftaran tanah/pejabat tanah yang berkenaan, tanpa mengambil kira bila keluaran dokumen-dokumen hak milik akan dikembalikan pada akhirnya.

Mengambil kira sifat urusan-urusan harta di Malaysia, risiko ketakdaftaran bukan merupakan sesuatu yang unik kepada REIT.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (*Samb*)

Untuk mengurangkan risiko ketakdaftaran Harta-harta Subjek memihak kepada Pemegang Amanah, perjanjian jual beli bersyarat bagi Pembelian Harta-harta Subjek memperuntukkan apabila selesai, Penjual-penjual akan memegang Harta-harta Subjek sebagai pemegang amanah *bare trustee* dan akan melakukan semua tindakan dan perkara untuk memberi kesan kepada sebarang urusan niaga berhubung dengan Harta-harta Subjek oleh Pemegang Amanah sebagai pemilik benefisial, termasuk memberikan Pemegang Amanah surat kuasa wakil untuk berurusan dengan bangunan-bangunan tersebut secara berkesan sebagai pemilik selaras dengan undang-undang terpakai. Pemegang Amanah juga adalah berhak kepada semua pendapatan sewa yang dihasilkan oleh Harta-harta Subjek dan sebarang pendapatan sewa yang diterima oleh Penjual-penjual akan dipegang oleh Penjual-penjual dalam amanah bagi Pemegang Amanah dan dengan serta merta akan dibayar kepada Pemegang Amanah.

(k) Hak Milik Strata ke atas Harta-harta Subjek tidak dikeluarkan

Hak milik strata kepada Harta-harta Subjek masih belum dikeluarkan oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan.

Selaras dengan terma-terma SPA, Penjual-penjual mengaku janji atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri untuk mengemukakan, bagi Pemegang Amanah permohonan kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan untuk keluaran hak milik strata bagi unit-unit atau lot-lot individu yang telahpun dijual selaras dengan syarat-syarat STA dan selaras dengan peruntukan-peruntukan SPA masing-masing. Di bawah terma-terma SPA bagi Subang Parade, HPSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade. Di bawah terma-terma SPA bagi Mahkota Parade, HBSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh penyelesaian jual beli iaitu tarikh bayaran penuh balasan.

Penjual-penjual selanjutnya mengaku janji untuk menanggung rugi Pemegang Amanah bagi sebarang denda, penalti atau lain-lain bayaran yang dikenakan oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan akibat daripada kelewatan oleh Penjual-penjual dalam permohonan mereka kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan bagi pengeluaran hak milik strata atau akibat daripada ketakpatuhan oleh Penjual-penjual berhubung dengan Harta-harta Subjek selaras dengan STA.

(l) Pelupusan berikutnya Harta-harta Subjek

Balasan dibayar bagi Harta-harta Subjek telah diperolehi berdasarkan diskaun nilai ditaksir harta masing-masing sebagaimana ditentukan oleh Jurunilai Harta Bebas. Kaedah-kaedah penilaian harta tanah pada amnya mungkin termasuk penentuan subjektif faktor-faktor tertentu yang berkaitan dengan harta tanah berkenaan, seperti keadaan pasaran relatif mereka, kekukuhan kewangan dan daya saing mereka dan keadaan-keadaan fizikal mereka. Nilai ditaksir Harta-harta Subjek yang ditentukan oleh Jurunilai Harta Bebas tidak menjamin skala bagi mana-mana bahagian atau secara keseluruhan daripada Harta-harta Subjek pada nilai yang ditaksir pada masa ini atau pada masa hadapan. Hektar REIT pada masa hadapan mungkin menjual mana-mana bahagian atau secara keseluruhan daripada Harta-harta Subjek pada harga lebih rendah daripada harga pembeliannya.

Mahkota Parade adalah tertakluk kepada fasal sekatan dalam kepentingan yang diendorskan ke atas dokumen hak milik yang memerlukan pemilik tanah untuk mendapatkan kebenaran terdahulu daripada Pihak Berkuasa Negeri bagi tujuan pemindahan dan pajakan.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (Samb)

Ia bukan sesuatu yang tidak biasa bagi Pihak Berkuasa Negeri untuk menolak sebarang permohonan bagi kebenaran bagi pemindahan dan pajakan. Dengan itu, mungkin terdapat risiko bahawa sebarang pelupusan berikutnya oleh Pemegang Amanah tidak akan dibenarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

(m) Kehilangan kawalan dan hak-hak untuk menguruskan harta bersama Harta-harta Subjek

Pemilikan sah, kawalan dan hak untuk menguruskan harta bersama yang termasuk dalam Harta-harta Subjek kekal dengan Pemegang Amanah sebagai pemilik berdaftar bersama/pemilik sah Tanah Induk sebelum permohonan bagi pemecahan dan pengeluaran hak milik strata ke atas Harta-harta Subjek. Selepas pemecahan dan pengeluaran hak milik strata, harta-harta bersama akan dimiliki, diuruskan dan dikawal oleh perbadanan pengurusan yang diwujudkan di bawah STA.

Pemilik-pemilik berdaftar dan pembeli-pembeli lot-lot yang dijual termasuk dalam Harta-harta Subjek telah menandatangani pengaturan kontrak untuk menyediakan penyelenggaraan sewajarnya bagi harta-harta bersama sebelum syarikat pengurusan ditubuhkan bagi Harta-harta Subjek. Pengaturan kontrak memperuntukkan agar pembeli-pembeli lot-lot dijual dalam Harta-harta Subjek mempunyai hak dan kebebasan secara bersama dengan pemilik berdaftar untuk menggunakan dan menikmati harta-harta bersama. Selaras dengan terma-terma SPA bersyarat, apabila selesai Pembelian, obligasi kontrak tersebut di atas akan dinovasikan kepada Pemegang Amanah. Oleh itu, selepas pengeluaran hak milik strata Hektar REIT sendiri tidak akan mempunyai kawalan langsung atau tidak langsung ke atas harta-harta bersama dan pengurusan harta-harta bersama akan diambil alih oleh syarikat pengurusan.

4.3 Risiko-risiko Berkaitan Dengan Pelaburan dalam Unit-unit

(a) Pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit akan tertakluk kepada ketersediaan tunai

Keuntungan kendalian bersih yang Hektar REIT perolehi daripada pelaburan harta tanahnya bergantung pada, antara faktor-faktor lain, jumlah pendapatan sewa yang diterima, dan jumlah perbelanjaan harta, perbelanjaan kendalian dan lain-lain perbelanjaan yang ditanggung. Sekiranya Harta-harta Subjek atau lain-lain harta tanah, yang Hektar REIT mungkin laburkan, tidak menghasilkan keuntungan kendalian bersih dan aliran tunai yang mencukupi, keupayaan Hektar REIT untuk membuat pengagihan akan terjejas.

Kami akan terus mengekalkan status sedia ada ke atas pengutipan sewa dalam masa tujuh (7) hari pertama setiap bulan. Perbelanjaan diawasi selaras dengan bajet dan pembelian masa hadapan harta tanah ditaksir dengan berhati-hati untuk memastikan peningkatan dalam ketersediaan tunai Hektar REIT bagi pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit.

(b) Tiada pasaran terdahulu bagi Unit-unit

Sebelum Penawaran Awam, tidak ada pasaran awam bagi Unit-unit. Tidak akan ada jaminan bahawa pasaran aktif bagi Unit-unit akan wujud selepas penyenaian atau, sekiranya ia wujud, bahawa pasaran sedemikian akan dikekalkan. Tidak juga ada jaminan bahawa harga pasaran Unit-unit tidak akan merosot di bawah Harga Runcit Akhir. Harga pasaran Unit-unit mungkin tertakluk kepada turun naik ketara disebabkan oleh pelbagai faktor dan peristiwa luar, termasuklah kecairan Unit-unit dalam pasaran, keadaan pasaran sedia ada, industri harta dan turun naik pasaran di luar negeri.

Ia mungkin sukar untuk menilai prestasi Hektar REIT terhadap sama ada ukur rujuk domestik atau antarabangsa. Tidak akan ada jaminan bahawa pasaran yang aktif bagi REIT akan wujud di Malaysia.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (Samb)

(c) Harga pasaran Unit-unit selepas Penawaran Awam

Harga Runcit Akhir mungkin tidak indikatif harga pasaran Unit-unit selepas selesai Penawaran Awam. Harga pasaran Unit-unit selepas Penawaran Awam mungkin diurusniagakan pada harga di bawah Harga Runcit Akhir.

Harga pasaran Unit-unit selepas Penawaran Awam akan bergantung kepada banyak faktor termasuklah:

- (i) prospek yang dapat ditanggung dalam perniagaan dan pelaburan Hektar REIT dan keperluan Malaysia bagi pusat beli belah dan saluran keluar runcit;
- (ii) perbezaan ketara di antara keputusan kewangan teraudit Hektar REIT dan yang dikemukakan dalam Seksyen 15 Prospektus ini;
- (iii) pengesyoran atau unjuran juruanalisis;
- (iv) kadar faedah;
- (v) kadar hasil ke atas jaminan tanpa risiko, pelaburan alternatif atau instrumen simpanan;
- (vi) kecairan Unit-unit;
- (vii) nilai pasaran ke atas aset Hektar REIT;
- (viii) saiz dan kecairan masa hadapan bagi pasaran REIT Malaysia; dan
- (ix) sentimen pasaran.

(d) Tiada penebusan Unit-unit

Pemegang-pemegang Unit tidak mempunyai hak untuk meminta kami menebus Unit-unit mereka manakala Unit-unit disenaraikan pada Bursa Securities dan tidak digantung lebih daripada sembilan puluh (90) Hari Pasaran berturut-turut. Adalah dihasratkan agar Pemegang-pemegang Unit hanya boleh menguruskan Unit-unit tersenarai mereka melalui urusaniaga pada Bursa Securities.

(e) Kecairan masa hadapan NAV Unit-unit

Surat Ikatan memperuntukkan bahawa kami hendaklah menentukan harga unit mana-mana terbitan baru Unit-unit berdasarkan prinsip-prinsip berasaskan pasaran, iaitu harga terbitan Unit-unit baru mungkin berada di bawah NAV Hektar REIT pada masa itu. Jika sekiranya Unit-unit baru diterbitkan kurang daripada NAV, NAV Unit-unit sedia ada mungkin dicairkan.

(f) Kegagalan atau kelewatan dalam Penyenaiaan Hektar REIT

Penyenaiaan Dana terdedah kepada risiko yang ia mungkin gagal atau ditangguhkan sekiranya peristiwa-peristiwa berikut berlaku:

- (i) Penaja-penaja Jamin melaksanakan hak-hak mereka selaras dengan Perjanjian Taja Jamin untuk melepaskan diri mereka daripada obligasi-obligasi di bawah perjanjian ini; atau
- (ii) perolehan kasar kurang daripada RM176.085 juta yang dihasilkan; atau

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO *(Samb)*

- (iii) Dana tidak dapat memenuhi syarat tebaran awam sekurang-kurangnya 25% daripada Unit-unit yang ditawarkan daripada Dana telah dipegang oleh minimum 1,000 Pemegang Unit awam yang memegang tidak kurang daripada 100 Unit seorang; atau
- (iv) kegagalan atau kelewatan dalam pemenuhan mana-mana syarat duluan sebagaimana dikemukakan dalam SPA.

(g) Kesan-kesan yang mungkin ke atas jualan bilangan Unit yang banyak oleh Penjual-penjual

Berikutan dengan Penawaran Awam, Hektar REIT akan mempunyai 320,001,000 Unit yang disenaraikan pada Papan Utama Bursa Securities, yang mana 160,500,000 Unit akan dipegang oleh HBSB dan HPSB, Penjual-penjual bagi Harta-harta Subjek masing-masing. Unit-unit ini, yang membentuk sebahagian daripada balasan pembelian bagi Harta-harta Subjek, adalah tidak tertakluk kepada sebarang tempoh moratorium.

Sekiranya Penjual-penjual menjual atau ditanggap sebagai berhasrat untuk menjual sebahagian besar Unit-unit, harga pasaran Unit-unit mungkin terjejas.

(h) Cukai

REIT dikecualikan cukai ke atas pendapatan yang diagih kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas yang sama untuk mempelbagaikan usaha-usaha bagi menukar aset yang tidak cair kepada aset cair, dengan itu membolehkan syarikat-syarikat harta tanah untuk menggunakan pendapatan daripada jualan harta tanah sedia ada bagi pembangunan projek-projek baru. Dalam Bajet Malaysia 2007 baru-baru ini pengumuman mengenai cukai REIT, ia telah dicadangkan bahawa jumlah pendapatan keseluruhan REIT dicadangkan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas kesemua pendapatannya jika sekurang-kurangnya 90% atau lebih daripada jumlah pendapatannya diagih kepada pemegang-pemegang unit. Sekiranya kurang 90% daripada jumlah pendapatannya diagihkan, bahagian daripada jumlah pendapatan keseluruhannya yang tidak diagihkan kepada pemegang-pemegang unit adalah tertakluk kepada cukai pendapatan. Ini berkuatkuasa dari tahun taksiran 2007 dan seterusnya.

Amalan cukai yang diberikan membolehkan individu pemastautin cukai di Malaysia dan syarikat-syarikat pemastautin diperbadankan di Malaysia untuk menerima pengagihan mereka bebas daripada cukai yang ditolak dari sumber tetapi akan dicukai kemudiannya pada kadar cukai pendapatan sedia ada mereka ke atas pendapatan sedemikian. Bagi pemegang-pemegang unit bukan pemastautin, cukai perlu dibayar pada kadar 28% akan dipegang oleh REIT. Walau bagaimanapun, pengumuman Bajet Malaysia 2007 baru-baru ini mencadangkan agar kadar cukai korporat dikurangkan kepada 27% bagi tahun taksiran 2007. Adalah selanjutnya dicadangkan bagi pegangan mekanisme cukai berhubung dengan pengagihan oleh REIT dan pengurangan kadar cukai atas pengagihan bagi tahun taksiran 2007 di mana individu pemastautin dan bukan pemastautin dan pemegang-pemegang unit bukan korporat dicukai pada kadar 15%, bukan pemastautin korporat dicukai pada kadar 27%, pelabur-pelabur institusi pemastautin dicukai pada kadar 15% dan pelabur-pelabur institusi bukan pemastautin dicukai pada kadar 20%.

Walaupun bagaimanapun, keputusan cukai yang diperkenalkan, sama ada secara sebahagian atau secara keseluruhan, boleh dibatalkan atau dipinda pada masa hadapan.

4. FAKTOR-FAKTOR RISIKO (Samb)

(i) Ramalan dan unjuran keuntungan dan penyata memandang ke hadapan

Prospektus ini mengandungi ramalan dan unjuran keuntungan yang disediakan oleh Lembaga yang berdasarkan andaian-andaian yang dianggap munasabah pada masa itu. Walau bagaimanapun, tidak akan ada jaminan bahawa ramalan dan unjuran keuntungan yang terkandung dalam Prospektus ini akan menjadi kenyataan. Memandangkan keputusan-keputusan sebenar mungkin secara materialnya berbeza daripada ramalan dan unjuran tersebut, anda dinasihatkan untuk membaca dan memahami andaian-andaian dan ketidakpastian yang mendasari ramalan dan unjuran keuntungan.

Selain daripada itu, penyata memandang ke hadapan tertentu berhubung dengan Dana adalah tertakluk kepada risiko-risiko diketahui dan tidak diketahui, ketidakpastian dan lain-lain faktor yang mungkin menyebabkan keputusan, prestasi atau pencapaian sebenar untuk berbeza secara material daripada keputusan, prestasi atau pencapaian masa hadapan yang dinyatakan atau disiratkan dalam penyata memandang ke hadapan tersebut. Kemasukan penyata memandang ke hadapan dalam Prospektus ini tidak boleh dianggap sebagai representasi atau waranti oleh penasihat-penasihat kami atau kami bahawa rancangan dan objektif Dana akan dicapai.

(j) Ramalan dan unjuran pengagihan

Ramalan dan unjuran pengagihan telah disediakan berdasarkan andaian-andaian yang dianggap oleh para pengarah kami sebagai munasabah pada masa ini. Walau bagaimanapun, tidak akan ada jaminan bahawa pengagihan sebenar kepada Pemegang-pemegang Unit, akan menjadi sama seperti mana ramalan dan unjuran daripada pendapatan boleh diagih yang dikemukakan dalam Prospektus ini.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

5. PENGENALAN KEPADA REIT

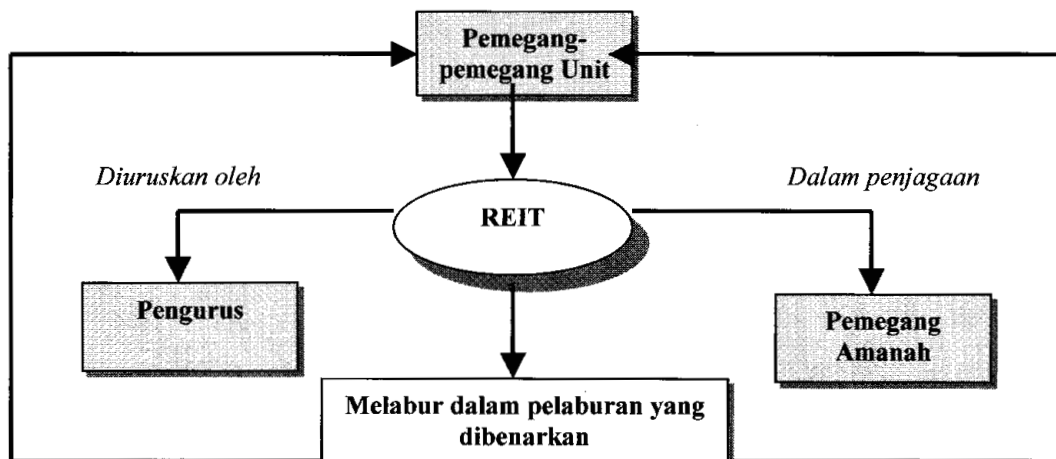
Seksyen Prospektus ini mewakili hanya pengenalan kepada REIT secara am. Seksyen ini tidak dikatakan untuk mengenalpasti atau mencadangkan semua REIT dikaitkan dengan risiko dan manfaat yang sama (yang mungkin tidak menyeluruh), sebagaimana ditunjukkan dalam prospektus ini. Dengan itu, anda seharusnya membaca dan memahami teks penuh Prospektus ini, khususnya, Seksyen 5.5 Prospektus ini sebelum memutuskan untuk melabur dalam Unit-unit Tawaran.

5.1 Gambaran keseluruhan REIT

REIT adalah skim pelaburan kolektif di mana dana daripada pelabur-pelabur dikumpulkan dan dilaburkan kearah matlamat tertentu sebagaimana dikemukakan dalam objektif pelaburan dana. Selain daripada itu, REIT adalah dana yang melabur (melalui dana yang dihasilkan daripada pelabur-pelabur) dalam portfolio Aset Harta Tanah atau aset-aset berkaitan harta tanah. Aset-aset Harta Tanah ini menghasilkan pendapatan daripada sewa yang dikutip daripada penyewa-penyewa, yang kemudiannya, selepas ditolak perbelanjaan, diagihkan kepada pelabur-pelabur pada selang waktu tetap.

REIT dibentuk melalui surat ikatan yang ditandatangani di antara pengurus dan pemegang amanah. Surat ikatan mengemukakan cara dalam mana REIT atau skim akan ditadbirkan, penilaian dan peletakan harga unit, penyimpanan akaun dan rekod yang betul, pengutipan dan pengagihan pendapatan, hak pemegang-pemegang unit, tugas dan tanggungjawab pengurus dan pemegang amanah berhubung dengan operasi skim, dan perlindungan kepentingan pemegang-pemegang unit.

Perhubungan tiga pihak di antara pengurus, pemegang amanah dan pemegang-pemegang unit dalam REIT ditunjukkan di bawah:



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

5. PENGENALAN KEPADA REIT (*Samb*)

Keterangan ringkas pihak-pihak dalam REIT adalah seperti berikut:

Pengurus:

Pengurus dilantik untuk menguruskan dan mentadbir REIT selaras dengan objektif dan polisi pelaburan REIT. Pengurus bertanggungjawab untuk mentadbir REIT selaras dengan surat ikatan, SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT, dan untuk mentadbir REIT dalam cara yang cekap dan betul yang akan memastikan piawaian integriti tinggi dan urusan adil dalam menguruskan REIT demi kepentingan pemegang-pemegang unit, untuk melaksanakan penjagaan berhati-hati, kemahiran dan ketekunan serta secara berkesan mengguna sumber dan prosedur yang perlu bagi prestasi REIT yang betul.

Pemegang amanah:

Pemegang amanah dilantik bagi pemegang-pemegang unit dan bertindak sebagai penjaga bagi semua aset REIT. Pemegang amanah, dengan itu, hendaklah bertindak untuk memastikan bahawa pengurus mematuhi dengan ketat kepada peruntukan surat ikatan, khususnya berhubung dengan pembentukan unit-unit, pelaksanaan kuasa pelaburan REIT, kutipan dan pengagihan pendapatan, penyimpanan rekod pentadbiran yang betul, pelaburan dan urusan pemegang-pemegang unit dan dalam menjaga kepentingan pemegang-pemegang unit.

Pemegang-pemegang unit:

Kepentingan pemegang unit dalam REIT adalah kepentingan saksama benefisiari amanah, tertakluk kepada terma-terma surat ikatan. Pemegang-pemegang Unit adalah berhak untuk menerima pengagihan dana dan hak-hak lain tertentu sebagaimana diperuntukkan dalam surat ikatan.

Pihak berkaitan lain:

Syarikat pengurus harta dilantik untuk menguruskan aset-aset harta tanah REIT.

5.2 Rangka Kerja Berperaturan

Di Malaysia, REIT ditadbir dan dikawal atur oleh SC. SC memberikan kuasa untuk memastikan pematuhan dengan SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT. SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT mentadbir operasi dan pentadbiran REIT dan bertindak untuk melindungi kepentingan pemegang-pemegang unit dan memudahkan pembangunan teratur REIT. Pemegang amanah dan pengurus termasuk pegawai-pegawai dan para pengarahnya, hendaklah mematuhi dengan SCA, Garis Panduan SC mengenai REIT dan semua undang-undang dan syarat-syarat berkaitan lain.

REIT juga ditadbir oleh surat ikatan, yang menggabungkan waad-waad yang diperlukan di bawah SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT.

Pelantikan pengurus, termasuk CEO dan para pengarahnya, dan pemegang amanah adalah tertakluk kepada kelulusan SC.

5.3 Manfaat Pelaburan Dalam REIT

(a) **Kepelbagaian**

Selain daripada sekuriti dan instrumen boleh dilabur tersedia yang lain, REIT membolehkan pelabur-pelabur untuk mempelbagaikan pelaburan mereka selanjutnya dengan menyediakan mereka peluang untuk mengumpulkan sumber mereka bagi pembelian portfolio pelaburan terpelbagai yang dibenarkan dalam harta tanah atau aset berkaitan harta tanah. Selanjutnya, pelabur-pelabur dalam REIT boleh secara biasanya mengakses rangkaian harta tanah yang lebih luas daripada yang mereka boleh melabur sendiri.

4. PENGENALAN KEPADA REIT (Samb)

(b) Kecairan

Dalam REIT yang disenaraikan, unit-unit secara amnya boleh ditukar dengan senang kepada tunai memandangkan ia diniagakan dalam bursa saham dan pelabur-pelabur boleh membeli unit-unit tambahan atau melupuskan semua atau sebahagian daripada unit-unit mereka pada mana-mana hari pasaran ke atas bursa saham.

(c) Kemampuan Dibeli

REIT membenarkan pelabur-pelabur untuk mengambil bahagian dalam pasaran harta tanah melalui pelaburan dalam unit-unit REIT, yang memerlukan perbelanjaan modal yang lebih kecil berbanding pembelian harta tanah yang serupa oleh mereka sendiri.

(d) Lindung nilai inflasi jangka masa panjang

REIT boleh menyediakan lindung nilai terhadap inflasi memandangkan apabila inflasi timbul, nilai harta tanah dan sekuriti harta tanah boleh meningkat.

(e) Pulangan stabil

REIT biasanya mempunyai aliran tunai yang agak stabil memandangkan hampir semua daripada hasilnya diperolehi daripada sewa di bawah terma-terma perjanjian pajakan dengan penyewa-penyewanya. Perjanjian-perjanjian ini biasanya bagi tempoh masa khusus, dan akan tertakluk kepada lanjutan penyewaan.

(f) Pengurusan profesional

REIT menyediakan pelabur-pelabur peluang untuk melabur dalam harta tanah yang diuruskan oleh individu-individu berpengalaman dan profesional.

(g) Potensi peningkatan modal

Selain daripada mengagih pendapatan pada jarak masa tetap, REIT juga menyediakan peluang bagi peningkatan modal melalui mana-mana peningkatan dalam nilai harta tanah dipegang dalam portfolionya. Dalam kes REIT tersenarai, harga unit boleh meningkat tertakluk kepada keadaan-keadaan makroekonomi, sentimen bursa saham dan prestasi dana.

(h) Pemilikan harta tanah gred pelaburan besar

Tertakluk kepada kualiti harta tanah, pelabur-pelabur dalam REIT secara pentingnya serupa dengan memegang kepentingan harta dalam harta tanah gred pelaburan besar, yang mungkin sebaliknya menjadi mustahil bagi pelabur runcit.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

5. PENGENALAN KEPADA REIT *(Samb)*

5.4 Risiko-risiko Melabur Dalam REIT

REIT terdedah kepada pelbagai risiko yang berkaitan dengan pelaburan, pengurusan, dan pulangan daripada REIT.

(a) Risiko am

➤ Risiko-risiko ekonomi, politik dan berperaturan

Prestasi industri harta tanah secara rapat berkait dengan persekitaran ekonomi. Sebarang pembangunan kurang baik dalam persekitaran politik dan ekonomi dan ketakpastian di Malaysia boleh secara material dan kurang baik menjejaskan prestasi industri harta dan dengan itu prestasi kewangan REIT. Ini termasuk risiko peperangan, kemerosotan ekonomi global dan perubahan yang tidak menguntungkan dalam polisi Kerajaan seperti perubahan dalam undang-undang, insentif kerajaan dan cukai, pengenalan peraturan-peraturan baru, atau perubahan dalam peraturan-peraturan sedia ada.

➤ Risiko pengurusan dana

Terdapat risiko yang pengurus tidak mungkin patuhi terhadap mandat pelaburan REIT. Pengurusan lemah REIT boleh membahayakan pelaburan pemegang-pemegang unit melalui kerugian modal yang mereka laburkan.

Selain daripada itu, pemilihan harta tanah, yang membentuk aset-aset REIT merupakan proses subjektif. Harta tanah dipilih oleh pengurus boleh menghasilkan pulangan yang lebih tinggi atau lebih rendah berbanding keseluruhan pasaran harta tanah.

➤ Risiko pembiayaan pinjaman

Pelabur-pelabur yang mengambil pinjaman pembiayaan akhir untuk membiayai pembelian unit dalam REIT hendaklah bersedia untuk menerima risiko, seperti terpaksa untuk menyediakan dana tambahan bagi menambah akaun margin pinjaman mereka apabila harga unit jatuh, atau menanggung kos pembiayaan yang lebih tinggi apabila trend kadar faedah adalah menaik. Selain daripada itu, pulangan ke atas REIT tidak dijamin dan tidak akan diperolehi secara sama rata sepanjang masa.

➤ Risiko ketakpatuhan

Terdapat risiko yang pengurus dan pihak lain berkaitan dengan dana tidak akan mematuhi dengan surat ikatan dana, undang-undang yang mentadbir dana, atau polisi-polisi, prosedur dan kawalan dalaman, kesemua yang mana boleh menjejaskan pelaburan pemegang-pemegang unit.

(b) Risiko pelaburan

➤ Pengagihan dividen tidak dijamin

Keuntungan kendalian bersih yang dipelolehi oleh REIT bergantung kepada, antara lainnya, amaun pendapatan sewa yang diterima, dan tahap perbelanjaan harta, operasi dan lain-lain perbelanjaan yang ditanggung. Sekiranya harta tanah yang dimiliki oleh REIT tidak menghasilkan keuntungan kendalian bersih dan aliran tunai yang mencukupi, kemampuan REIT untuk membuat pengagihan dividen akan terjejas dengan teruk.

5. PENGENALAN KEPADA REIT (*Samb*)

➤ **Risiko pasaran modal**

Harga unit REIT yang disenaraikan tertakluk kepada kemruapan serta kecairan pasaran ekuiti. Pasaran ekuiti dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti keadaan eknomi, kadar faedah, aliran modal, sentimen pasaran, serta polisi kewangan dan fiskal.

➤ **Risiko berkaitan dengan pinjaman**

Naik turun yang ketara dalam kadar faedah boleh mempunyai impak yang kurang baik ke atas prestasi kewangan REIT dan boleh mengurangkan pengagihan pendapatan kepada pemegang-pemegang unit. Terdapat kolerasi songsang di antara kadar faedah dan pendapatan boleh diagih kepada pemegang-pemegang unit.

➤ **Risiko insurans**

Harta tanah dipegang oleh REIT boleh menanggung kerosakan fizikal yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa bumi atau sebab-sebab lain, yang menyebabkan kerugian (termasuk kerugian sewa) yang tidak diberikan pampasan sepenuhnya oleh insurans. Selain daripada itu, jenis risiko tertentu (seperti perang dan tindakan pengganas) mungkin tidak boleh diinsuranskan atau kos insurans akan dilarang. Tidak ada jaminan yang perolehan daripada insurans akan melindungi kerugian yang ditanggung secukupnya.

➤ **Risiko berkaitan dengan pelaburan dalam harta tanah**

Kadar hasil harta tanah boleh terjejas secara kurang baik oleh beberapa faktor, seperti:

- (a) kekosongan berikutan penamatan atau penamatan pajakan yang membawa kepada pengurangan kadar penghunian yang mengurangkan pendapatan REIT;
- (b) kemampuan pengurus untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan dan penyelenggaraan secukupnya;
- (c) kekurangan perlindungan insurans bagi harta tanah;
- (d) risiko penyewa yang memungkir bayaran sewa mereka serta sebarang pampasan bagi mana-mana penamatan awal;
- (e) perubahan dalam peraturan-peraturan cukai;
- (f) terma-terma ke atas mana pembaharuan pajakan dan pajakan baru dipersetujui kurang baik daripada pajakan sedia ada;
- (g) kawalan kos yang lemah menyebabkan perbelanjaan kendalian dan perbelanjaan lain yang lebih tinggi tanpa peningkatan sepadan dalam hasil;
- (h) perbelanjaan yang tidak dijangkakan ditanggung disebabkan perubahan dalam undang-undang berkanun, peraturan atau polisi kerajaan yang meningkatkan kos pematuhan dengan undang-undang, peraturan atau polisi sedemikian atau kecacatan yang menjejaskan harta tanah yang perlu dibetulkan, membawa kepada perbelanjaan modal di luar ramalan;
- (i) pindaan atau pembatalan insentif cukai semasa bagi REIT; dan
- (j) persaingan bagi penyewa daripada harta tanah lain yang boleh menjejaskan tahap sewa dan kadar penghunian.

5. PENGENALAN KEPADA REIT *(Samb)*

➤ **Risiko berkaitan dengan pelaburan dalam pelaburan lain yang dibenarkan**

Tertakluk kepada had pelaburan yang ditetapkan oleh SC buat masa ini, selain daripada harta tanah, REIT dibenarkan untuk melabur dalam mana-mana daripada yang berikut:

- (a) syarikat-syarikat satu tujuan;
- (b) aset-aset berkaitan harta tanah;
- (c) aset-aset cair;
- (d) aset-aset bukan berkaitan harta tanah; dan
- (e) sekuriti bersandaran aset.

Di mana REIT melabur dalam pelaburan berkaitan pasaran saham, risiko-risiko berikut menjadi pertimbangan penting:

➤ **Risiko pasaran**

Harga saham boleh turun naik sebagai tindak balas kepada kegiatan syarikat-syarikat individu, sentimen pasaran am, keadaan ekonomi dan persekitaran politik dan sosial. Turun naik sedemikian dalam portfolio pelaburan akan menyebabkan NAV REIT untuk jatuh serta naik, dan mungkin secara serupa menjejaskan harga unit.

➤ **Risiko saham tertentu**

Sebarang turun naik harga saham tertentu yang dilabur oleh REIT boleh menjejaskan NAVnya dan dengan itu memberi impak (secara kurang baik atau baik) ke atas harga unitnya. Impak ini boleh, walau bagaimanapun, diminimumkan melalui proses kepelbagaian portfolio oleh pengurus.

➤ **Risiko kecairan**

Sekiranya REIT mempunyai portfolio besar saham yang tidak cair, saham-saham tersebut boleh dijual pada diskaun nilai saksamanya, dengan itu menjejaskan nilai REIT. Risiko kecairan boleh diminimumkan melalui proses pemilihan saham dan kepelbagaian portfolio oleh pengurus.

Di mana REIT melabur dalam pelaburan berkaitan hutang, risiko-risiko berikut menjadi pertimbangan penting:

➤ **Risiko kadar faedah**

Secara am harga bon dan kadar faedah bergerak songsang. Sekiranya kadar faedah naik dan harga bon (atau dana bon) jatuh, nilai pelaburan akan menjadi lebih rendah dan NAV REIT akan dikurangkan.

➤ **Risiko kredit**

Sekiranya berlaku tawaran instrumen hutang tidak dapat membuat bayaran faedah dan jumlah pokok mengikut masa, nilai instrumen hutang mungkin berkurangan sewajarnya, dengan itu mengurangkan NAV REIT.

5. PENGENALAN KEPADA REIT (*Samb*)

5.5 Perbandingan Dengan Lain-lain Bentuk Pelaburan

Semua pelaburan membawa beberapa jenis keseimbangan pulangan risiko. Sebahagian daripada alternatif pelaburan adalah seperti berikut:

Deposit tetap dan tunai

Deposit tetap secara amnya menyediakan kadar pulangan tetap dan boleh menyediakan aliran pendapatan yang stabil. Rangkaian produk-produk deposit tersedia adalah agak luas, berkisar daripada deposit semalaman mudah pada kadar tunai, hinggalah ke deposit jangka masa lebih panjang, deposit berstruktur, seperti deposit tetap dua tahun. Manakala deposit dengan institusi kewangan berlesen boleh dianggap hampir bebas risiko, masih terdapat risiko pemungkiran. Deposit tunai dan tetap tidak memberi sebarang peluang bagi laba modal, dan bergantung kepada kadar inflasi, mungkin tidak menyediakan pulangan sebenar yang positif.

Pelaburan dalam bon

Pelaburan dalam bon secara amnya menyediakan kadar pulangan tetap dan boleh menyediakan aliran pendapatan faedah yang stabil. Harga bon bergerak songsang kepada hasilnya sehingga matang. Pelabur-pelabur bon adalah tertakluk kepada beberapa risiko, termasuk risiko kredit dan risiko kadar faedah. Bon-bon secara amnya kurang berisiko berbanding saham-saham tetapi lebih berisiko daripada tunai atau deposit tetap.

Pelaburan langsung dalam harta tanah

Pelaburan dalam harta tanah boleh menyediakan aliran pendapatan dan keuntungan modal yang tetap dan stabil. Walau bagaimanapun, pelaburan sedemikian biasanya memerlukan perbelanjaan modal yang besar, dan dengan itu secara amnya tersedia hanya kepada keuntungan bersih individu, syarikat atau institusi yang bernilai tinggi. Pergerakan dalam harga harta tanah boleh menjadi berkisar dan bergantung kepada pemasaaan pelaburan, boleh mengakibatkan dalam kerugian modal. Perbelanjaan modal besar juga menghadkan kemampuan untuk mempelbagaikan risiko. Selanjutnya, pelaburan dalam harta tanah secara amnya kurang cair berbanding pelaburan dalam saham dan bon yang boleh dipasarkan dan mungkin sukar dijual dalam cara tepat pada masa.

Pelaburan dalam saham

Pelaburan dalam saham-saham tertakluk kepada risiko pasaran dan risiko khusus berkaitan dengan syarikat atau perniagaan dan mungkin mengakibatkan sama ada dalam keuntungan atau kerugian modal. Harga saham boleh meruap dan mungkin tidak selalunya menunjukkan nilai asas syarikat. Pelaburan dalam saham-saham mungkin atau mungkin tidak menyediakan aliran dividen yang tetap. Saham-saham secara amnya lebih berisiko daripada bon atau deposit tetap.

Produk-produk derivatif kewangan

Produk-produk derivatif kewangan adalah digunakan untuk menguruskan pendedahan pelabur-pelabur kepada naik turun harga yang tidak dijangkakan dalam, antara lainnya, pasaran komoditi, ekuiti dan bon, dan mendapatkan nilainya daripada instrumen mendasari seperti kadar faedah, indeks dan harga saham. Memandangkan instrumen-instrumen mendasari ini boleh meruap pada masa-masa tertentu, bentuk pelaburan ini mempunyai risiko-risiko pelaburan yang sangat tinggi. Produk-produk derivatif kewangan juga boleh menyediakan pendapatan untuk memperolehi pulangan (kerugian) yang tinggi tanpa perbelanjaan modal yang besar.

5. PENGENALAN KEPADA REIT (*Samb*)

Secara ringkas, perbandingan risiko dan pulangan bagi pelbagai pelaburan boleh diringkaskan dalam jadual di bawah. Sila ambil perhatian bahawa jadual ini disediakan hanya bagi tujuan ilustrasi dan mewakili generalisasi bagi setiap jenis aset. Mungkin wujudnya pelaburan khusus dalam setiap jenis aset yang menyediakan bagi pelbagai risiko / profil pulangan sebagaimana dicadangkan dalam jadual ini.

Jenis pelaburan	Tahap risiko	Tahap pulangan dijangkakan
Tunai	Rendah	Rendah
Deposit tetap		
Bon		
REIT		
Pelaburan langsung dalam harta tanah		
Pelaburan dalam saham		
Produk-produk derivatif kewangan	Tinggi	Tinggi

5.6 Profil pelabur

Pelaburan dalam REIT adalah secara amnya kurang berisiko berbanding pelaburan langsung dalam harta tanah, pelaburan dalam saham dan pelaburan dalam derivatif kewangan. Pelaburan dalam REIT secara amnya lebih berisiko daripada pelaburan dalam bon atau deposit tetap. REIT boleh menarik minat pelabur konservatif hingga sederhana dengan pelaburan jangka panjang yang mencari pengalihan pendapatan tetap dan pertumbuhan modal jangka panjang.

Hektar REIT adalah amat sesuai untuk anda sekiranya anda adalah pelabur yang memenuhi kriteria berikut:

- mempunyai dana tetapi tidak mempunyai masa atau kepakaran untuk mencari, memilih, berunding, membeli dan menguruskan harta-harta berkeuntungan;
- mempunyai sumber-sumber terhad untuk membiayai pembelian keseluruhan pelaburan harta;
- berhasrat untuk mendapatkan pertumbuhan modal ke atas tebaran aset-aset harta tanah;
- berhasrat untuk memperolehi pelaburan mempunyai kadar hasil yang lebih tinggi berbanding dengan deposit tetap komersil;
- berhasrat untuk mempelbagaikan pelaburan dalam REIT yang menumpukan ke atas kedai runcit dan/atau pusat membeli-belah; dan
- tidak berhasrat untuk melindungi nilai penghakisan nilai kewangan oleh inflasi tanpa beberapa langkah peningkatan modal manakala mengekalkan nilai boleh dipercayai dan senang diakses.

5. PENGENALAN KEPADA REIT (*Samb*)

5.7 Petunjuk Dan Ukur Rujuk Prestasi

Secara am, Indeks Komposit Kuala Lumpur adalah paling luas diikuti dan digunakan bagi mengukur rujuk prestasi bagi sekuriti-sekuriti tersenarai. Indeks Komposit Kuala Lumpur adalah dianggap sebagai petunjuk dan ukur rujuk yang wajar bagi penilaian prestasi REIT yang disenaraikan memandangkan ia tersedia kepada kebanyakan pelabur dan secara amnya ukur rujuk bagi semua dana ekuiti berpusat Malaysia. Selain daripada itu, Indeks EMAS, menunjukkan prestasi keseluruhan syarikat-syarikat tersenarai pada Papan Utama Bursa Securities dan indeks sektor harta, akan juga digunakan bagi yang sama.

Untuk memperolehi maklumat terkini mengenai indeks tersebut, pelabur-pelabur boleh merujuk kepada lama web Bursa Securities, www.bursamalaysia.com di bawah Seksyen Maklumat Pasaran. Maklumat berkaitan lain seperti prestasi saham harian mengikut sektor-sektor dan kaunter individu boleh juga diperolehi.

Selain daripada itu, pelabur-pelabur hendaklah mempertimbangkan dan membiasakan diri mereka dengan petunjuk-petunjuk prestasi REIT berikut:

- (i) **Kadar perbelanjaan pengurusan atau MER:** nisbah yuran yang berkaitan dengan pengurusan REIT kepada NAV dana. Perbelanjaan-perbelanjaan ini termasuk yuran pengurusan tahunan, yuran pemegang amanah tahunan, yuran-yuran penilaian dan juruaudit dan kos pencetakan, alat tulis dan bayaran pos tetapi tidak termasuk perbelanjaan kendalian harta seperti cukai tanah dan penilaian, penyelenggaraan harta secara am dan lain lain. MER adalah faktor penting untuk dipertimbangkan dalam memilih REIT bagi pelaburan, memandangkan perbelanjaan menguruskan REIT tahunan akan mengambil sebahagian besar daripada pendapatan kasarnya. Maka, MER membenarkan anda untuk membuat perbandingan ke atas perbelanjaan ditanggung oleh REIT lain dalam menilai sama ada perbelanjaan khusus REIT adalah berlebihan.
- (ii) **Kadar hasil pengagihan:** nisbah pengagihan dibayar kepada pemegang-pemegang unit daripada pendapatan REIT kepada harga dibayar bagi unit-unit REIT.
- (iii) **NAV:** nilai aset bersih daripada aset-aset syarikat, termasuk tetapi tidak terhad kepada hartanya, selepas menolak semua liabiliti dan obligasinya.
- (iv) **Jumlah pulangan:** dikira berdasarkan pengagihan pendapatan kasar sebenar dan perubahan bersih dalam purata wajaran harga pasaran bagi tahun tersebut, ke atas purata wajaran harga pasaran REIT bagi tahun masing-masing.

5.8 Yuran dan Caj

5.8.1 Yuran dan caj perlu dibayar oleh pemegang-pemegang unit

Selagi unit-unit disenaraikan, pelabur atau pemegang unit akan menanggung secara langsung kos biasa berkaitan dengan perdagangan unit-unit dalam Bursa Securities, seperti yuran pembrokeran, yuran penjelasan dan duti setem.

Bagi maklumat lanjut mengenai caj yang anda mungkin tanggung daripada perdagangan unit-unit dalam Bursa Securities, anda boleh merujuk kepada laman webnya di www.bursamalaysia.com.

5. PENGENALAN KEPADA REIT *(Samb)*

5.8.2 Yuran dan perbelanjaan yang REIT mungkin tanggung

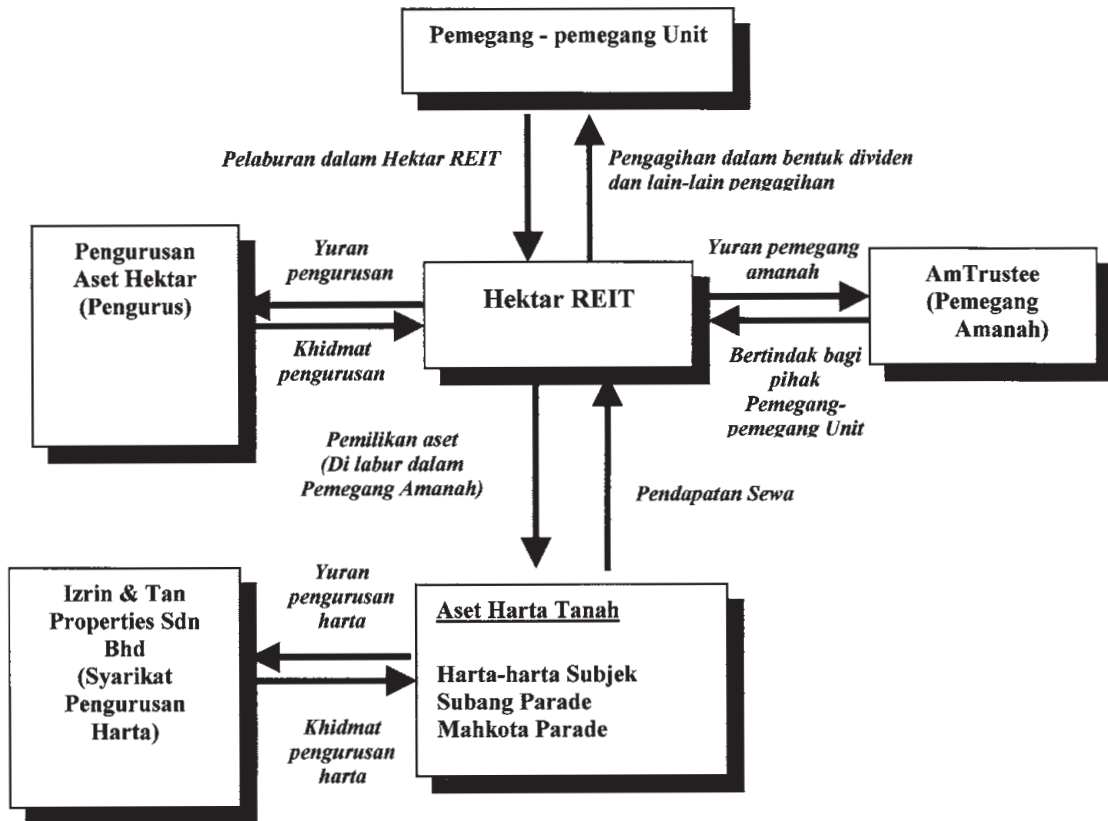
Jadual di bawah menerangkan yuran-yuran dan perbelanjaan yang REIT mungkin tanggung:-

Yuran pengurus		Pengurus REIT menerima yuran ini bagi menguruskan REIT.
Yuran pemegang amanah		Pemegang amanah menerima yuran ini bagi bertindak sebagai pemegang amanah dan bagi melindungi kepentingan pemegang-pemegang unit.
Yuran syarikat pengurusan harta		Syarikat pengurus harta menerima yuran ini bagi menguruskan harta REIT. Yuran ini berdasarkan pada skala bersenget sebagaimana diperuntukkan dalam Akta VAEA.
Lain-lain perbelanjaan dana		REIT akan menanggung semua perbelanjaan kendalian harta, termasuk yuran dan perbelanjaan juruaudit, yuran-yuran bagi penilaian mana-mana pelaburan, cukai, yuran dan perbelanjaan penasihat serta perbelanjaan pentadbiran. Perbelanjaan pentadbiran termasuk kos ditanggung bagi mengadakan mana-mana mesyuarat pemegang unit, serta penyediaan surat ikatan dan sebarang laporan berhubung dengan REIT terhadap pemegang-pemegang unit. REIT tersenarai juga menanggung semua perbelanjaan berkaitan dengan langkah penyenaian, yang termasuk komisyen taja jamin, yuran penempatan, pembrokeran, duti setem (sekiranya ada) dan yuran pendaftaran berhubung dengan unit ditawarkan mengikut penawaran awam.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

6. STRUKTUR HEKTAR REIT

Gambar rajah berikut menggambarkan perhubungan antara Hektar REIT, Pengurus, Syarikat Pengurusan Harta, Pemegang Amanah dan Pemegang-pemegang Unit:



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN

7.1 Objektif Pelaburan

Objektif pelaburan utama kami adalah untuk melabur dalam harta tanah yang mengeluarkan pendapatan di Malaysia yang digunakan terutamanya bagi tujuan runcit. Kami juga berhasrat untuk memberikan Pemegang-pemegang Unit dengan agihan pendapatan yang terjamin dan untuk meningkatkan nilai Dana jangka panjang. Mandat kami adalah untuk menguruskan Hektar REIT di bawah garis panduan berikut:

- Melabur dan mengurus aset-aset harta tanah kebanyakannya terlibat dalam runcit dan/atau pusat membeli belah;
- Membeli dan mengurus aset-aset masa hadapan yang merupakan harta-harta yang mengeluarkan pendapatan atau mempunyai potensi yang besar bagi pertumbuhan pendapatan;
- Tumpuan pada pelaburan di bawah horizon pelaburan jangka panjang;
- Mengurus dan mendapatkan sinergi berterusan dan kecekapan daripada portfolio sedia ada; dan
- Operasi kewangan dan pelaburan di bawah konservatif tetapi kondusif struktur modal.

Sekiranya berlaku sebarang perubahan material kepada objektif-objektif pelaburan utama Dana, kelulusan Pemegang-pemegang Unit diperlukan melalui cara resolusi tidak kurang daripada dua pertiga (2/3) daripada semua Pemegang Unit, diluluskan (*atau lain-lain majoriti tertentu sebagaimana mungkin diperlukan di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT dari masa ke semasa*) pada mesyuarat yang dijalankan dan diadakan dengan sewajarnya.

7.2 Strategi Perniagaan Dan Pelaburan

Kami berhasrat untuk mencapai objek-objektif utama Hektar REIT iaitu pertumbuhan mapan dengan mencari peluang untuk membeli harta tanah berkualiti untuk mempelbagaikan asas perolehan dan untuk menikmati ekonomi bidangan.

Dalam mencapai objektif pelaburan kami, kami mempunyai strategi-strategi perniagaan berikut:

- Strategi portfolio;
- Strategi pelaburan; dan
- Strategi Pengurusan Modal.

7.2.1 Strategi portfolio

Strategi portfolio atau strategi operasi, melibatkan pengoptimuman prestasi kewangan ke atas Harta-harta Subjek untuk mencapai pulangan optimum melalui gabungan peningkatan hasil kasar dan meminimumkan perbelanjaan operasi untuk menjana pertumbuhan organik atau dalaman. Kumpulan Hektar telah membangunkan rangka kerja yang dikenali sebagai 'Sistem Pengurusan Runcit Hektar' yang merupakan ukur rujuk terhadap amalan terbaik antarabangsa. Sumber-sumber penting Sistem Pengurusan Runcit Hektar diterangkan di bawah.

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (*Samb*)

(a) Campuran Penyewa Tertumpu Pengguna

- Kami akan memastikan kerelevanan campuran penyewa Harta-harta Subjek dan ameniti kepada pangkalan pelanggannya masing-masing. Kami akan melaksanakan kajian pengguna secara berkala dalam kawasan perdagangan di sekitar Harta-harta Subjek. Kawasan perdagangan keseluruhan boleh disegmenkan kepada kawasan perdagangan primer, sekunder dan tertiar, di mana kawasan perdagangan primer biasanya merujuk kepada kawasan tumpuan populasi terdekat dalam kawasan ulang-alik rambang ditetapkan dan kawasan perdagangan tertiar merujuk kepada kawasan perdagangan di luar kawasan pertama ini. Penyelidikan kawasan perdagangan, atau analisis kawasan tumpuan, melibatkan kajian demografi dan trend pengguna dalam jarak lingkungan lima (5) hingga dua puluh (20) kilometer daripada Harta-harta Subjek dan melibatkan pelbagai tinjauan lain termasuk tinjauan keluar, temu bual isi rumah dan kumpulan tumpuan;
- Kami secara berkala akan mengkaji dan menganalisis laporan trafik Footfall, kajian daya saing pusat-pusat membeli belah yang bersaing dan penyelidikan pasaran pihak ketiga mengenai trend pengguna, memandangkan ia berkaitan dengan kedudukan pasaran Harta-harta Subjek; dan
- Kajian-kajian dan beberapa analisis ini membolehkan kami mengkaji penyewa Harta-harta Subjek masing-masing, sektor perdagangan dan campuran pemelbagaian dan membantu kami dalam menghalusi keseluruhan strategi campuran penyewa, termasuk penilaian ruang, kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Analisis ini juga memberikan panduan kepada kami mengenai isu-isu seperti pemilihan atau penolakan penyewa, pengezonan semula dan penempatan penyewa, kegiatan pemasaran, inisiatif peningkatan aset dan sebagainya.

(b) Pemajakan Aktif

- Kami berhasrat untuk memaksimumkan penghunian, meminimumkan pelonggaran penghunian, mengurangkan risiko tunggakan sewa dan mengekalkan pertumbuhan kadar sewa penghunian;
- Kami akan menerima pakai sistem kajian pajakan yang direka bentuk untuk membantu pengurusan membuat keputusan dalam kegiatan pemajakan. Kajian pemajakan melibatkan analisis kepercayaan kredit penyewa, pelan perniagaan, kajian unjuran, konsep dan kajian susun atur, kos penghunian, sejarah prestasi jumlah dagangan dan sebagainya;
- Kami juga akan memasukkan input daripada kajian campuran penyewa, keadaan pasaran dan kajian persaingan untuk membantu pengurus-pengurus pajakan dalam menentukan harga kadar sewa dan syarat-syarat lain, dengan perspektif holistik sumbangan setiap penyewa. Dalam kes-kes tertentu, penyewa dengan jenama berbilang atau dalam lokasi yang berbilang ditawarkan perjanjian pajakan 'pukal' atau lain-lain peruntukan manfaat bersama; dan
- Mengikut setiap amalan biasa di Malaysia, kadar sewa ditetapkan terlebih dahulu bagi keseluruhan tempoh penyewaan, dengan tempoh biasanya dilanjutkan sehingga (3) tahun. Kami akan memastikan kajian sewa dan perundingan dibuka sebelum tamat pajakan, atau biasanya dalam tempoh enam (6) bulan dari tamat penyewaan.

(c) Peruntukan Pemajakan – Kenaikan dan Sewa Jumlah Dagangan

- Sebagai sebahagian daripada penyewaan kami, kami akan memperkenalkan dan berunding bagi peruntukan kenaikan, yang termasuk perundingan kenaikan sewa asas kuantum tetap pada tempoh tertentu sepanjang tempoh penyewaan, biasanya setiap tahun. Ini boleh memastikan agar penyewa membayar kenaikan sewa sepanjang tempoh perjanjian penyewaan dan keseluruhan, memberikan Harta-harta Subjek dengan kenaikan beransur-ansur dalam pendapatan sewa; dan
- Selain daripada itu, kami akan memperkenalkan dan berunding bagi peruntukan Sewa Jumlah Dagangan dalam perjanjian penyewaan selain daripada sewa asas. Sewa Jumlah Dagangan biasanya menetapkan peratusan daripada jumlah dagangan jualan bulanan atau berkala penyewa, biasanya dengan nilai ambang jualan tertentu, juga dikenali sebagai mata pulang modal. Ini akan memerlukan agar penyewa menyediakan laporan perolehan jualan bulanan. Laporan sewa jumlah dagangan adalah alat pengurusan masa nyata yang berkesan dalam mengukur prestasi penyewa, keadaan pasaran dan kajian sewa masa hadapan. Laporan sewa jumlah dagangan membolehkan kami memastikan prestasi peruncit individu meliputi seluruh kategorinya, berbanding peruncit setandingnya atau berbanding purata industri. Ia juga menyediakan kepentingan kami dengan kepentingan penyewa, memandangkan kami bersungguh-sungguh untuk meningkatkan jumlah dagangan penyewa, yang boleh membawa kepada Sewa Jumlah Dagangan dibayar kepada Dana. Ini boleh memberikan beberapa bentuk peluang, termasuk acara pemasaran promosi dan promosi bersilang, yang boleh meningkatkan jualan penyewa-penyewa sasaran. Pelaksanaan Sewa Jumlah Dagangan boleh memakan masa bertahun-tahun, memandangkan ia memerlukan penukaran semua perjanjian penyewaan sedia ada. Kelebihan daya saing Sewa Jumlah Dagangan adalah pelaksanaan berjaya memberikan kami peluang peningkatan pendapatan sewa kami tanpa meningkatkan kadar sewa asas.

(d) Perkhidmatan Penyelarasan Penyewa

- Kami mengiktiraf penyewa-penyewa sebagai rakan dan menganggap perhubungan penyewa yang mantap sebagai sumbangan penting ke arah pembinaan pusat membeli belah yang berjaya dalam jangka panjang;
- Kami akan merancang satu set strategi penyelarasan penyewa yang direka untuk menggalakkan minat penyewa dan kemudiannya Harta-harta Subjek, bagi tempoh jangka panjang. Perkhidmatan sokongan penyewa ini termasuk tetapi tidak semestinya terbatas kepada latihan, pendidikan ke atas piawai perkhidmatan dan kewangan;
- Proses pajakan memerlukan kami mengkaji konsep dan perniagaan penyewa. Ini mungkin termasuk mengkaji susun atur gedung peruncit, lekapan, pencahayaan dan suasana keseluruhan. Pelantikan kami bertujuan untuk memastikan agar konsep dan perniagaan penyewa selari dengan konsep pusat membeli belah keseluruhan dan agar penawaran penyewa menyumbang secara sinergistik kepada campuran penyewa;
- Kami akan terus mengkaji prestasi penyewa melalui pemeriksaan tapak dan melalui analisis pelaporan Sewa Jumlah Dagangan oleh penyewa, sekiranya berkenaan, yang selepas beberapa lama akan menyediakan kami dengan perspektif trend ke atas prestasi penyewa;
- Dari masa ke masa, kami akan menawarkan perundingan dan nasihat kepada penyewa-penyewa untuk meningkatkan prestasi mereka atau kami mungkin menerima pakai kempen promosi dan pemasaran manfaat bersama yang boleh disesuaikan dengan penawaran penyewa; dan

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (Samb)

- Dalam kes penyewa kurang berprestasi, kami mungkin berunding untuk mengambil kembali ruang runcit dan menyewakannya semula kepada peruncit-peruncit baru.

(e) Perhubungan Peruncit

- Kami menyedari bahawa pembaharuan campuran penyewa adalah elemen penting dalam mengekalkan kerelavenan pengguna pusat-pusat membeli belah kami pada masa hadapan. Kami akan terus menubuhkan perhubungan dengan lebih enam ratus (600) peruncit dalam negara dan antarabangsa dan akan sentiasa mencari peruncit-peruncit, di dalam negara dan seluruh dunia, dengan konsep peruncitan yang inovatif dan berbeza; dan
- Kami akan mengekalkan dasar pintu terbuka kepada pihak ketiga dan ejen-ejen francais untuk bekerjasama dalam konsep peruncitan baru.

(f) Peningkatan Aset

- Kami akan menerima pakai polisi peningkatan berterusan dalam Harta-harta Subjek dan secara aktif menilai peluang-peluang bagi peningkatan aset yang mungkin berkisar daripada pemulihan (pengembalian kepada keadaan asal) hingga pembersihan hias (pemodenan atau tatarajah semula kepada pelan asal);
- Projek-projek peningkatan aset biasa termasuk pembentukan ruang sewa tambahan atau baru daripada kawasan-kawasan bersama, tatarajah semula lot-lot dan ruang yang besar kepada lot-lot yang lebih kecil, yang memberikan kadar penghasilan yang lebih tinggi atau pembersihan hias ruang lot untuk menyediakan ameniti yang dikehendaki. Peningkatan aset juga termasuk penempatan semula penyewa untuk memudahkan peningkatan dalam pengagihan trafik pelanggan ke seluruh harta atau pengezonan semula sektor untuk meningkatkan tarikan segmen perdagangan Harta-harta Subjek; dan
- Dalam kajian campuran penyewa berkala kami, prestasi penyewa dan lain-lain analisis, kami akan menilai keperluan penyewa dan pengguna dan mencari kawasan-kawasan dalam Harta-harta Subjek dengan potensi bagi pembersihan hias. Inisiatif kami akan dirasionalkan untuk memasukkan pulangan-atas-pelaburan dan analisis kepekaan untuk memastikan keberuntungan kewangan yang lebih tinggi memberikan manfaat kepada Harta-harta Subjek.

(g) Pemasaran

- Kami akan merancang dan menjalankan kempen pemasaran untuk meningkatkan profil, jenama, trafik pelanggan dan jumlah dagangan penyewa Harta-harta Subjek;
- Kami akan membangunkan rancangan pemasaran disesuaikan bagi setiap Harta Subjek untuk mencerminkan kawasan perdagangan, campuran penyewa dan ciri-ciri pasaran khusus Harta-harta Subjek masing-masing;
- Rancangan pemasaran ini mungkin termasuk kegiatan promosi seperti pameran produk, pertandingan hadiah, hiburan langsung, acara kemasyarakatan, kempen-kempen amal dan acara-acara khas. Kegiatan ini akan dijalankan pada masa berkala dan bermusim dalam tahun tersebut untuk menarik perhatian pengguna dalam musim-musim utama seperti musim cuti sekolah atau dalam musim-musim perayaan; dan

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (*Samb*)

- Keseluruhan kegiatan pemasaran dan promosi diukur mengikut trafik pengguna dan laporan jumlah dagangan tahunan penyewa untuk mengukur keberkesanan. Analisis dan pengalaman kegiatan pemasaran ini akan dikongsi antara Harta-harta Subjek untuk memudahkan kecekapan kos pemasaran dan meningkatkan lagi keberkesanan.

(h) Pengurusan Kemudahan

- Kami akan mengguna pakai pendekatan penyelenggaraan pencegahan untuk memudahkan pengurusan Harta-harta Subjek dengan sasaran mengesan isu-isu penyelenggaraan berpotensi lebih awal. Kami akan menjalankan analisis ke atas overhead kemudahan dan memeriksa keseluruhan infrastruktur secara berkala; dan
- Kami komited untuk menyelenggara perbelanjaan operasi yang rendah tanpa menjejaskan kualiti perkhidmatan, manakala menjadualkan penyelenggaraan pencegahan untuk melanjutkan jangka hayat peralatan. Keputusan untuk menggantikan peralatan juga difaktorkan oleh keadaan peralatan, usia, caj penyelenggaraan, keperluan keupayaan masa hadapan dan perbelanjaan operasi masa hadapan. Kami juga mendapat manfaat daripada ekonomi bidangan melalui pembelian pukal bekalan dalam agregat bagi Harta-harta Subjek.

7.2.2 Strategi Pelaburan

Strategi pelaburan kami adalah untuk mengkaji peluang-peluang pelaburan luar dengan potensi untuk menjana prospek pertumbuhan keseluruhan atau peningkatan nilai jangka panjang Dana.

(a) Pengambilalihan

- Kami akan mengkaji secara aktif peluang-peluang pengambilalihan bagi pusat-pusat membeli belah dan harta-harta yang direka bentuk terutamanya bagi tujuan runcit. Kami berusaha untuk membeli aset-aset, yang memberikan potensi pemberian kadar hasil dan bagi meningkatkan prospek pertumbuhan keseluruhan Dana. Tempoh pemegangan pilihan bagi ciri-ciri pelaburan adalah untuk jangka panjang;
- Proses bagi memperoleh calon-calon pengambilalihan akan termasuk tetapi tidak terbatas kepada, pengenalpastian peluang-peluang penghasilan nilai bagi harta sasaran (potensi peningkatan aset), analisis ramalan kewangan, penilaian risiko keseluruhan dan kesan analisis ke atas portfolio sedia ada. Kriteria bagi calon-calon pengambilalihan akan termasuk, tetapi tidak terbatas kepada:-
 - (i) Ciri-ciri lokasi dan potensi kawasan tumpuan;
 - (ii) Kadar hasil bersih prospektif dengan potensi untuk melebihi purata wajaran kos modal Dana;
 - (iii) Keadaan kemudahan dan spesifikasinya berhubung dengan bangunan dan kod pengezonan serta nilainya kepada kos penggantian;
 - (iv) Kadar penghunian dan purata kadar sewa berbanding dengan keadaan pasaran lazim;
 - (v) Potensi pembangunan semula dan nisbah plot yang tidak digunakan;
 - (vi) Potensi sinergistik kepada portfolio sedia ada; dan
 - (vii) Harta tanah berkualiti, yang buat sementara waktu di bawah nilai pasaran, yang akan menyebabkan peningkatan NAV dalam tempoh sederhana hingga jangka panjang.

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (Samb)

- Kami akan mematuhi Surat Ikatan dan Garis Panduan SC mengenai REIT di mana tahap maksimum hutang Dana tidak akan melebihi 50% daripada nilai aset keseluruhan pada masa pinjaman ditanggung. Di mana diperlukan, kami mungkin mendapatkan kelulusan Pemegang-pemegang Unit sekiranya Dana memerlukan tahap hutang yang melebihi tahap maksimum sebagaimana disediakan di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT dan Surat Ikatan; dan
- Kami berhasrat untuk menggunakan kombinasi hutang dan/atau ekuiti untuk membiayai pembelian masa hadapan. Sekiranya ia wajar dan mematuhi Garis Panduan SC mengenai REIT, kami mungkin juga mengguna pakai strategi perlindungan untuk menguruskan risiko-risiko berkaitan dengan perubahan dalam kadar faedah berhubung dengan peminjamannya. Peminjaman boleh wujud dalam bentuk pinjaman bank atau melalui terbitan kertas-kertas komersial/ bon-bon di mana Dana kemudian akan dikadarkan.

(b) Usaha Niaga Kerjasama

Kami akan mengambil kesempatan ke atas perhubungan kami dengan Kumpulan Hektar, yang entiti-entitinya terlibat dalam pembangunan, pelaburan dan pengurusan pusat membeli belah runcit di Malaysia. Semasa penyenaian Hektar REIT, Penjual-penjual akan secara kolektif memiliki lebih kurang 50.1% daripada keseluruhan Unit. HPSB and HBSB telah memberikan Hektar REIT lima (5) tahun hak penolakan daripada tarikh penyenaian kepada pembelian semua dan mana-mana daripada harta-harta yang memenuhi kriteria pelaburan pembelian sebagaimana dinyatakan dalam 7.2.2 (a) di atas, yang dimiliki atau berhasrat untuk dijual oleh HPSB dan HBSB, mensyaratkan, antara lain bahawa kami kekal sebagai Pengurus Hektar REIT dalam tempoh keseluruhan lima (5) tahun selepas tarikh penyenaian dan dan HPSB dan HBSB secara kolektif memegang jumlah pemegangan unit sekurang-kurangnya 50% dalam Hektar REIT.

Kami boleh membentuk pengaturan kerjasama dengan para pemaju dan syarikat-syarikat pengurusan aset dengan kepentingan dalam pusat-pusat membeli belah dan/atau harta-harta dengan komponen-komponen runcit. Penuilan ke atas pengalaman kami dalam pelaburan pusat membeli belah, kami akan bersedia untuk memberikan bimbingan kepada pemaju-pemaju atau pengurus-pengurus aset bagi pembangunan atau pembangunan semula pusat membeli belah. Kegiatan ini boleh menyebabkan aliran urusan pembelian tambahan atau hak-hak bersyarat bagi Dana, tetapi tidak mengikat Dana dengan pembelian sebarang harta.

(c) Pelepasan Pelaburan

- Kami berhasrat untuk memegang Harta-harta Subjek dan aset-aset bagi jangka panjang. Dari masa ke masa, kami boleh mempertimbangkan pelepasan pelaburan aset atau harta sekiranya kami memutuskan bahawa harta telah mencapai kematangan sehingga tahap di mana prospek pertumbuhan adalah terbatas dan akan menimbang untuk jualan sekiranya keadaan pasaran semasa sesudah itu adalah sesuai;

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN *(Samb)*

- Kami akan juga mengambil kira faktor-faktor, termasuk tetapi tidak terbatas kepada, sama ada wujud lain-lain peluang yang mendorong pembelian yang memberikan Dana dengan potensi bagi pertumbuhan jangka panjang atau sama ada pembayaran pelepasan pelaburan memberikan kos modal yang paling optimum berbanding lain-lain saluran dan sama ada kesan jangka pendek pelepasan pelaburan akan menjejaskan Dana dengan ketara; dan
- Jika sekiranya pelepasan pelaburan, kami boleh menggunakan bahagian perolehan untuk melabur dalam harta tanah baru atau lain-lain pembelian yang mempunyai kadar hasil dan potensi pertumbuhan yang lebih baik. Bahagian perolehan selebihnya yang diperolehi daripada peningkatan modal disebabkan oleh pelupusan boleh diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit.

7.2.3 Strategi Pengurusan Modal

Strategi pengurusan modal kami adalah untuk menyediakan pembiayaan bagi operasi dan pelaburan Dana di bawah struktur dan kos modal yang optimum.

(a) Sokongan Institusi Strategik

- Kami akan berusaha untuk mencari pelabur-pelabur institusi strategik untuk mengambil bahagian sebagai rakan kongsi ekuiti dalam Dana;
- Kami akan juga mengenal pasti pelabur-pelabur strategik dan syarikat-syarikat berkaitan yang akan secara aktif atau secara pasif terlibat dalam pelaburan harta tanah dalam cara yang melengkapkan kami atau kegiatan Kumpulan, yang mungkin termasuk kegiatan pembiayaan melalui kitar hayat pembangunan harta seperti mezanin, pembiayaan projek atau ekuiti persendirian; dan
- Pelabur-pelabur institusi strategik boleh menyokong kegiatan pembangunan Kumpulan Hektar, yang pada dasarnya boleh memanfaatkan Dana dengan menyediakan peluang pengambilalihan berpotensi kepada dana.

(b) Penggearingan dan Struktur Hutang

- Kami berhasrat untuk mewujudkan struktur hutang yang memberikan kefleksibelan bagi Dana dari segi pembiayaan operasi, pembelian, perbelanjaan modal masa hadapan dan lain-lain keperluan kecairan;
- Sebagaimana ditetapkan oleh Garis Panduan SC mengenai REIT, kami akan mengguna pakai dan mengekalkan tahap penggearingan hutang dalam had tertentu (pada masa ini pada 50% daripada nilai aset kasar dan sekiranya diperlukan dan selagi ia mungkin menggalakkan bagi struktur hutang Dana, kami boleh mendapatkan kelulusan Pemegang-pemegang Unit bagi tahap penggearingan hutang bagi tahap-tahap yang di atas had tertentu semasa); dan
- Kami akan berusaha untuk menstrukturkan sebahagian besar hutang di bawah terma-terma kadar tetap pada kadar pasaran lazim terbaik bagi tempoh pegangan yang lama dan di mana mungkin, mengoptimalkan ke atas kolateral sekuriti, waad-waad sekatan dan syarat-syarat. Kami akan cuba untuk mempelbagaikan sumber pembiayaan untuk mengurangkan kebergantungan pada penjual tunggal, yang boleh meningkatkan daya saing kos.

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (*Samb*)

(c) Pengurusan Risiko

- Kami akan mengguna pakai sistem kajian pengurusan risiko yang proaktif untuk mengawasi keadaan pasaran dan menguruskan risiko-risiko berkaitan dengan perubahan kadar faedah dan lain-lain faktor ekonomi bagi tempoh singkat hingga jangka panjang. Kajian akan juga menjejak pemboleh ubah dan pendedahan hutang keseluruhan Dana dan mengawasi pemboleh ubah dan pendedahan hutang tetapnya masing-masing berhubung dengan keadaan pasaran dan kosnya yang agak berdaya saing. Sebagai sebahagian daripada proses kajian dan sekiranya diperlukan, kami akan melibatkan diri dalam agensi-agensi penarafan dalam negeri dan diiktiraf di peringkat antarabangsa untuk melayakkan obligasi dan pendedahan Dana; dan
- Di mana obligasi didominasi asing terlibat, kami akan menggunakan strategi perlindungan konservatif untuk meminimumkan pendedahan dan naik turun pertukaran asing dalam kadar pertukaran asing.

7.3 Polisi-polisi Pelaburan

7.3.1 Had pelaburan dan sekatan-sekatan

Sebagaimana diterangkan oleh Garis Panduan SC mengenai REIT, pelaburan Hektar REIT adalah terbatas kepada yang berikut:

- (a) sekurang-kurangnya 75% daripada aset keseluruhan Hektar REIT hendaklah dilaburkan dalam harta tanah, aset-aset berkaitan harta tanah, syarikat-syarikat satu tujuan atau aset-aset cair;
- (b) sekurang-kurangnya 50% daripada aset keseluruhan Hektar REIT hendaklah dilaburkan dalam harta tanah atau syarikat-syarikat satu tujuan; dan
- (c) baki 25% daripada keseluruhan aset Hektar REIT boleh dilaburkan dalam aset-aset lain (misalnya aset-aset berkaitan harta tanah, aset berkaitan bukan harta tanah atau sekuriti-sekuriti berasaskan aset).

7.3.2 Pelaburan dibenarkan

Tertakluk kepada had pelaburan yang dikhususkan dalam Seksyen 7.3.1 di atas, Hektar REIT boleh melabur dalam mana-mana daripada yang berikut:

- (a) Harta tanah (yang merupakan tanah fizikal dan sesuatu yang manusia bina sesuatu di atas tanah tersebut) dan termasuk harta tanah yang dibangunkan (sehingga tahap dibenarkan oleh Garis Panduan SC mengenai REIT);
- (b) Syarikat-syarikat satu tujuan, yang merupakan syarikat-syarikat tidak tersenarai yang aset-aset utamanya terdiri daripada harta tanah;
- (c) Aset-aset berkaitan harta tanah, yang termasuk unit-unit REIT, sekuriti-sekuriti tersenarai dan diterbitkan oleh syarikat-syarikat harta, sekuriti hutang tersenarai atau tidak tersenarai dan diterbitkan oleh syarikat-syarikat harta, dan sekuriti-sekuriti disokong gadai janji;
- (d) Aset-aset cair, yang termasuk tunai, deposit dengan institusi-institusi berlesen dan/atau lain-lain institusi dilesenkan atau dibenarkan untuk menerima deposit; dan sebarang surat cara lain yang boleh ditukar kepada tunai dalam tempoh tujuh (7) hari sebagaimana diluluskan oleh Pemegang Amanah.
- (e) Aset-aset berkaitan bukan harta tanah yang merupakan saham-saham yang disenaraikan oleh syarikat-syarikat bukan harta;

7. STRATEGI-STRATEGI PELABURAN (Samb)

- (f) Sekuriti berasaskan aset; dan
- (g) Sebarang pelaburan lain tidak diliputi oleh perkara (a) hingga (f) di atas tetapi dikhususkan sebagai pelaburan dibenarkan dalam Garis Panduan SC mengenai REIT atau sebaliknya dibenarkan oleh SC.

Hektar REIT melabur terutamanya dalam harta-harta yang terletak secara strategik yang disewakan kepada syarikat-syarikat runcit dan akan terus mencari peluang-peluang dalam jenis harta-harta ini.

Dana boleh mencari peluang-peluang pelaburan dalam surat cara hutang/ekuitinya untuk mempelbagaikan portfolio pelaburannya. Pengurus pelaburan yang berkelayakan kemudian akan dilantik, di mana berkenaan, tertakluk kepada kelulusan Pemegang Amanah dan dalam sebarang garis panduan berperaturan berkaitan.

Aset-aset Harta Tanah akan dinilai semula sekurang-kurangnya sekali setiap tiga (3) tahun dari tarikh penilaian akhir atau sebagaimana Garis Panduan SC mengenai REIT atau lain-lain peraturan perakaunan mungkin ditetapkan. Semua penilaian akan dikendalikan atas dasar dan kaedah, yang selaras dengan Garis Panduan Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh SC.

Selepas penyelesaian Penawaran Awam, portfolio pelaburan awal Hektar REIT akan hanya terdiri daripada Harta-harta Subjek.

Jika sekiranya Hektar REIT mempelbagaikan portfolio pelaburannya kepada pelaburan dibenarkan lain (selain daripada Aset-aset Harta Tanah), asas penilaian bagi pelaburan sedemikian akan dilaksanakan selaras dengan peruntukan Surat Ikatan dan Garis Panduan SC mengenai REIT.

7.4 Polisi Kami Mengenai Penggearingan Dan Aset Cair Minimum

Selaras dengan Surat Ikatan dan Garis Panduan SC mengenai REIT, jumlah pinjaman Dana tidak akan melebihi 50% daripada keseluruhan nilai aset Dana (atau lain-lain tahap tertentu yang dibenarkan di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT dari masa ke masa) pada masa pinjaman ditanggung. Walau bagaimanapun, jumlah pinjaman Dana boleh melebihi had ini dengan kelulusan terlebih dahulu daripada Pemegang-pemegang Unit. Hektar REIT akan mempunyai tahap penggearingan awal sebanyak 34.79% daripada nilai aset keseluruhan selepas penyelesaian Pengambilalihan. Sila rujuk kepada Seksyen 10.4 Prospectus ini untuk maklumat lanjut pada pinjaman Hektar REIT.

Strategi pembiayaan yang diguna pakai oleh kami untuk menguruskan risiko pembiayaan Hektar REIT dibentangkan di bawah Seksyen 7.2.2. Bagi risiko-risiko berkaitan dengan pinjaman bank, sila rujuk kepada Seksyen 4.1 (b) Prospektus ini.

Kami akan mematuhi Garis Panduan SC mengenai REIT ke atas pelaburan yang dibenarkan dan tidak dibenarkan berhubung dengan aset-aset cair. Aset-aset cair akan dipegang dalam bentuk tunai, deposit dengan institusi-institusi berlesen dan/atau lain-lain institusi dilesenkan atau dibenarkan untuk menerima deposit, atau sebarang surat cara lain yang boleh ditukar kepada tunai dalam tempoh tujuh (7) hari sebagaimana mungkin diluluskan oleh Pemegang Amanah.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

Polisi Pengagihan

Polisi pengagihan Hektar REIT adalah untuk mengagihkan sekurang-kurangnya 90% daripada pendapatan boleh diagih kepada Pemegang-pemegang Unit secara tunai dalam masa dua (2) bulan selepas tarikh penutupan buku Dana. Hektar REIT akan mengagih pendapatan boleh diagih tersebut atas dasar sekurang-kurangnya dua kali setahun (atau selang masa lain yang tertentu sebagaimana kami mungkin tentukan) kepada Pemegang-pemegang Unit, kecuali bagi pengagihan pertama yang akan dibuat bagi tempoh daripada permulaan operasi Hektar REIT hingga 30 Jun 2007 dan pengagihan akhir yang akan dibuat pada tarikh penamatan Hektar REIT.

Berdasarkan perolehan diramalkan sebelum cukai lebih kurang RM30.810 juta bagi tiga belas (13) bulan tempoh kewangan akan berakhir 31 Disember 2007, para pengarah kami menjangkakan bahawa, dalam ketiadaan keadaan-keadaan di luar ramalan, kami akan berada dalam kedudukan untuk mengagihkan sama ada RM30.810 juta atau 90% daripada pendapatan boleh agih Hektar REIT, mana yang lebih tinggi, bagi tiga belas (13) bulan dari permulaan operasi Hektar REIT kepada 31 Disember 2007.

Tanpa mengambil kira keadaan-keadaan di luar ramalan, bagi FYE 2008 dan FYE 2009, kami berhasrat untuk masing-masing mengagihkan RM28.829 juta dan RM29.713 juta atau 90% bagi pendapatan boleh agih Hektar REIT, mana yang lebih tinggi.

Apa-apa wang yang perlu dibayar kepada Pemegang Unit selaras dengan keberhakannya bagi pengagihan Dana yang kekal tidak dituntut selepas tempoh satu (1) tahun akan dikumpul dalam akaun khas dan diserahkan kepada Pendaftar Wang Tidak Dituntut oleh kami atau Pemegang Amanah. Pemegang Amanah akan menyimpan rekod semua wang yang tidak dituntut di tempat perniagaan utamanya selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta Wang Tidak Dituntut, 1965.

Selain daripada yang di atas, kami mungkin, selaras dengan Surat Ikatan, membeli, menjual atau sebaliknya melupuskan, menyusun semula, menukar, mengubah, mengubah suai atau sebaliknya menukar mana-mana pelaburan yang membentuk sebahagian daripada aset-aset Dana untuk kepentingan Pemegang-pemegang Unit dan ia akan mempunyai budi bicara mengenai sama ada untuk melabur semula atau mengagih perolehan daripada mana-mana pelupusan bagi mana-mana aset Dana.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

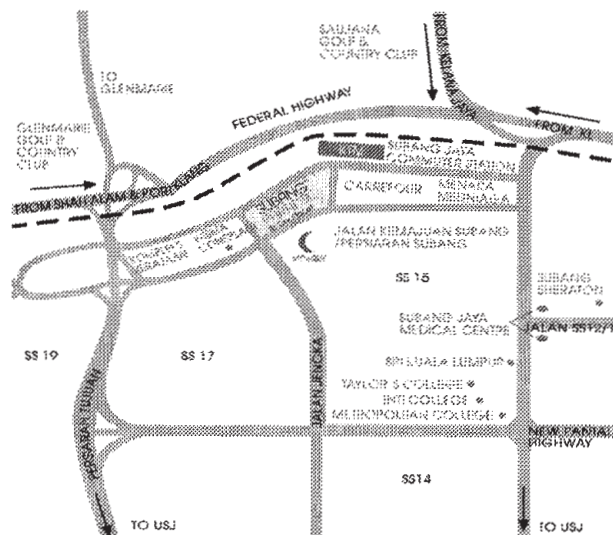
9. HARTA-HARTA SUBJEK

Seksyen berikut menyediakan gambaran keseluruhan Harta-harta Subjek dan hendaklah dibaca bersama dengan "Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas" di bawah Lampiran VI, "Strategi Pelaburan" di bawah Seksyen 7 dan "Faktor-faktor Risiko" di bawah Seksyen 4 dalam Prospektus ini. Kesemua angka adalah anggaran yang disediakan oleh HPSB dan HBSB, melainkan sebaliknya diberi syarat dan pemerhatian am dibuat setakat pengetahuan terbaik Pengurus.

9.1 Subang Parade

9.1.1 Gambaran Keseluruhan

Subang Parade merupakan pusat membeli-belah 'serantau' yang pertama di Selangor semasa pembukaannya pada tahun 1988. Saiz ruang runcit Subang Parade adalah lebih kurang setengah juta kaki persegi. Pusat membeli-belah ini dibina di Subang Jaya, yang jarak perjalanannya ialah lebih 15 minit dari Shah Alam dan Petaling Jaya, 25 minit dari Kuala Lumpur dan 45 minit dari Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA).



Angka: Peta Subang Parade, Subang Jaya

Subang Jaya adalah perbandaran yang terkemuka dengan pelbagai jenis kemudahan. Perbandaran ini telah ditubuhkan pada pertengahan-1970an dan kini merupakan kawasan kediaman yang matang bagi komuniti pertengahan hingga kelas atas. Sektor kediaman di kawasan ini terdiri daripada rumah teres, rumah berkembar, banglo, dan juga apartmen. Subang Jaya merekodkan populasi 138,981 pada bancian 2000 atau 39,528 keluarga (sumber: Jabatan Statistik, Malaysia). Kawasan ini merupakan sebahagian besar kawasan dagangan utama Subang Parade.

Kawasan ini dikelilingi oleh pelbagai lebuh raya, khususnya, Lebuh raya Persekutuan, Lebuh raya Shah Alam, Lebuh raya Baru Lembah Klang dan Lebuh raya Baru Pantai serta rangkaian rel Bandar-subbandar, KTM Komuter. Kawasan komersilnya mempunyai beberapa bangunan pejabat berbilang tingkat yang moden seperti Menara Mesiniaga, Wisma Tractors, Wisma Consplant, hotel-hotel seperti Sheraton Subang dan Holiday Villa dan hospital, Subang Jaya Medical Centre. Kawasan ini juga dikenali kerana terdapat pelbagai pusat pendidikan tinggi institusi pengajian swasta yang terkenal seperti Kolej Taylor, Kolej INTI, Kolej Metropolitan, Universiti Kolej Sunway, Universiti Monash dan Kolej SEGI. Projek kediaman yang sedang dibina termasuk Saujana Residency, Jana Towers, Subang Avenue, E-Tiara dan Tiaraville. Lain-lain pemajuan penting di kawasan ini termasuk Saujana Golf Club, terletak di selatan sepanjang jalan lama ke Lapangan Terbang Subang, Saujana Hotel dan Hicom Glenmarie industrial park. Subang Parade terletak di bahagian utama daerah komersil SS16. Ia berhampiran dengan Lebuh raya Persekutuan dan lebih kurang 25 kilometer dari Kuala Lumpur. Subang Parade juga berdekatan dengan Wisma Consplant, Menara Mesiniaga dan bersebelahan dengan Pasar raya Besar Carrefour.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

Subang Parade merupakan pusat membeli belah terpanjang di Lembah Klang semasa ia dilancarkan pada tahun 1988. Subang Parade terdiri daripada 3 aras ruang runcit, 2 aras tingkat besmen dan 1,390 ruang tempat letak kereta. Kawasan dagangannya terdiri dari Subang Jaya dan kawasan perbandaran bersebelahannya, iaitu USJ, Shah Alam dan Petaling Jaya. Kawasan dagangan utama mempunyai populasi melebihi 705,000 dalam jarak pemanduan 15-minit (*sumber: Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas oleh MIRP*).

Subang Parade merupakan sebuah membeli-belah yang lengkap bagi keluarga pendapatan sederhana dan sederhana-tinggi. Berdasarkan demografi kawasan tumpuan dagangannya, segmen pasaran utama adalah 'keluarga muda' yang mempunyai 2 atau 3 orang anak, yang rata-ratanya sedang belajar di sekolah menengah, dan juga pasangan bekerja yang berumur dalam lingkungan 25-39 tahun. Subang Parade telah menyasarkan segmen-segmen ini dengan menawarkan pelbagai peruncit-peruncit yang menarik dan kegiatan-kegiatan promosi yang sesuai. Penyewa-penyewa peneraju dan penyewa peneraju mini seperti Parkson, Toys 'R' Us dan HSL Electrical & Electronics (elektronik dan isi rumah) memenuhi keperluan segmen 'keluarga muda'. Kompleks ini juga mempunyai banyak kedai-kedai minuman & makanan yang memberi aneka pilihan yang unik.

Strategi Subang Parade adalah tertumpu kepada komuniti didalam kawasan perdagangan utamanya. Pusat ini juga menerima ramai pengunjung-pengunjung daripada kawasan-kawasan berhampiran. Kedudukan Subang Parade yang berhampiran dengan kawasan perumahan dan juga kemudahan-kemudahan asas yang ditawarkan telah menghasilkan pengunjung-pengunjung yang setia. Pada 2005, kompleks telah menerima pengunjung-pengunjung seramai 5.7 juta, sebagaimana direkodkan oleh sistem Footfall, sebuah system berkomputer yang merekod trafik pengunjung.

9.1.2 Pendapatan Kasar, Kos Langsung dan NPI Subang Parade

Jadual di bawah menerangkan pendapatan kasar, kos langsung dan NPI untuk tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006.

JADUAL: Subang Parade, Pendapatan Kasar, Kos Langsung dan NPI

	RM'000
Pendapatan Kasar	22,506
Kos Langsung	(7,217)
NPI	15,289

9.1.3 Kadar Sewa Subang Parade

Jadual di bawah menerangkan purata kadar sewa Subang Parade pada 30 September 2006.

JADUAL: Subang Parade, Purata Kadar Sewa (pada 30 September 2006)

Tingkat	Anggaran NLA* (k.p.s)	Anggaran Purata Sewa Bulanan* (RM k.p.s)
Besmen	21,361	2.40
Tingkat Bawah Rendah	150,852	5.51
Tingkat Bawah	172,460	5.56
Tingkat Satu	150,908	3.11

Nota

* Termasuk lot-lot individu (sebanyak 26,872 k.p.s) yang telah dijual sebelum tarikh SPA

Sila rujuk kepada "Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas" dalam Lampiran VI Prospektus ini untuk perbandingan am kadar sewa tersebut dengan pusat beli-belah lain yang terletak di Kuala Lumpur dan Selangor.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

9.1.4 Profil Penyewa

- (a) Pada 30 September 2006, NLA Subang Parade terdiri daripada 472,709 k.p.s, dipajak kepada 119 penyewa

Pada 1 Mei 2006 (merupakan tarikh penilaian oleh Jurunilai Bertauliah Bebas), NLA Subang Parade terdiri daripada 472,079 k.p.s. Sejak itu, NLA pusat telah meningkat kerana ia termasuk peluasan 2 lot sedia ada dan tambahan 1 lot baru yang berukuran 632 k.p.s. Pada 30 September 2006, Subang Parade telah menyewa lot-lot kepada 119 penyewa.

- (b) Subang Parade telah mencapai kadar penghunian yang tinggi, iaitu lebih kurang 98.5% pada 30 September 2006 dan telah mencapai lebih kurang 9.8 juta pengunjang sejak 2005

Penghunian awal Subang Parade semasa ia dibeli oleh HPSB pada Julai 2003. adalah 90.0% Semenjak itu, Subang Parade telah mencapai kadar penghunian melebihi purata kadar penghunian bagi Malaysia dan Selangor bagi 2003 hingga 2005. FYE 2004, kadar penghunian di Subang Parade menurun kepada 93.4%. Ini adalah sebahagian dari strategi jangka sederhana kerana sesetengah lot-lot telah ditatarajah semula dan sebahagian dari penyewa-penyewa telah ditempatkan semula, termasuk peluasan lot parsel besmen sedia ada yang berjumlah 21,361 k.p.s. pada 2005, lot-lot baru mula diduduki dan proses penempatan semula penyewa hampir selesai.

Jadual dan carta di bawah menerangkan rekod penghunian dari 31 Disember 2003 hingga 30 September 2006.

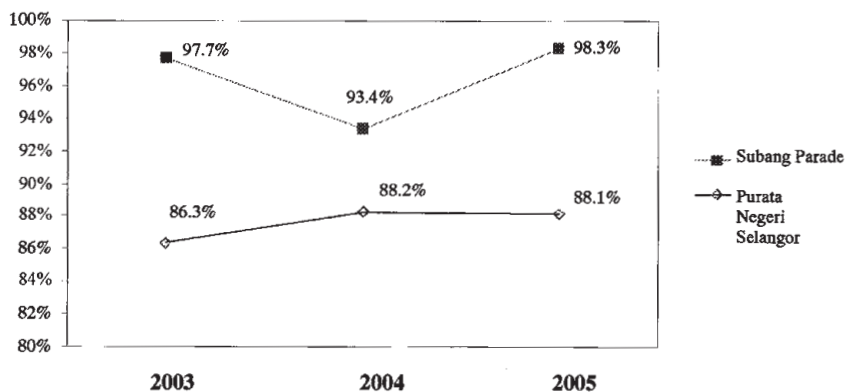
JADUAL: Subang Parade, Profil Purata Penghunian

Harta	FYE 2003	FYE 2004	Pada 31 Disembe 2005	Pada 30 September 2006
Subang Parade	97.7%	93.4%	98.3%	98.5%
Purata Penghunian Pusat Beli Belah¹:				
Di Malaysia	77.7%	80.1%	81.1%	-
Di Selangor	86.3%	88.2%	88.1%	-

Nota:

1 Sumber: Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas oleh MIRP, HPSB, 2006

CARTA: Subang Parade, Profil Purata Penghunian 2003 - 2005



9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

Subang Parade mengesan trafik pengunjung melalui sistem pengiraan trafik pejalan kaki berkomputer yang dikenali sebagai Footfall di mana sistem ini dipasang pada 16 pintu-pintu masuk pusat. Pada 2005, sistem mencatatkan 5.7 juta pelawat atau purata mingguan lebih kurang 109,000 pengunjung ke Subang Parade. Pada 30 September 2006, sistem merekodkan 4.1 juta pengunjung atau purata mingguan 104,000 pengunjung – penurunan kecil berpunca daripada kerja-kerja menaiktaraf oleh pusat membeli belah serta penyewa peneraju, Parkson, dari Mac 2006 hingga kini.

(c) Sepuluh penyewa teratas menyumbang lebih kurang 34.3% kepada pendapatan sewa bulanan

Penyewa peneraju dan penyewa peneraju mini Subang Parade termasuk jenama utama di Malaysia seperti Parkson dan Toys 'R' Us. Penyewa terbesar, gedung membeli belah peneraju Parkson, mengambil 29.8% daripada jumlah NLA dan bertanggungjawab menyumbangkan 15.6% daripada pendapatan sewa bulanan. Sembilan (9) penyewa berikutnya menyumbang 18.7% daripada pendapatan sewa bulanan. Keseluruhannya, sepuluh (10) penyewa teratas menyumbang lebih kurang 34.3% pendapatan sewa bulanan dan mengambil lebih kurang 48.9% daripada jumlah NLA.

Jadual dan carta berikut membentangkan sumbangan sepuluh penyewa teratas kepada Subang Parade.

JADUAL: Subang Parade, Profil Sepuluh Penyewa Teratas (pada 30 September 2006)

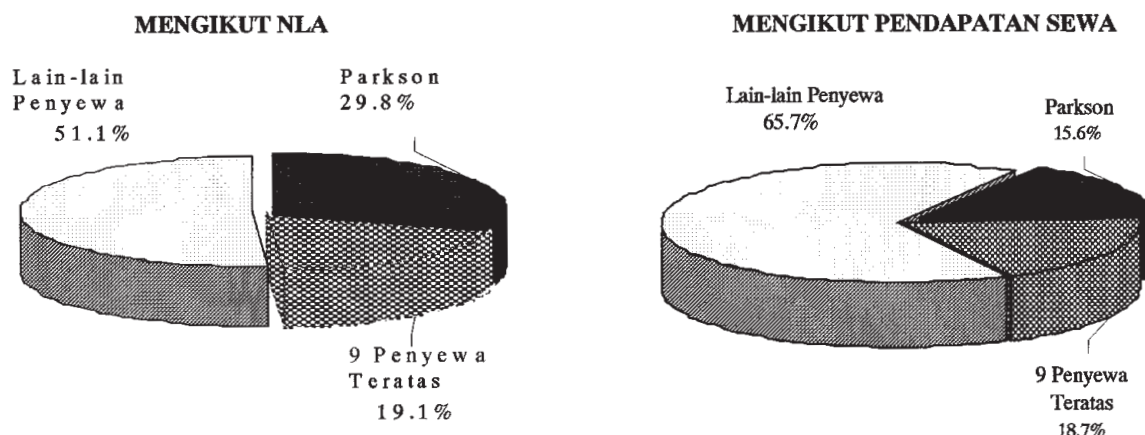
Penyewa	Sektor Dagangan	Tarikh Tamat	Jumlah NLA (k.p.s)	Peratus NLA	% Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan
1 Parkson	Gedung Beli Belah	September 2008	140,620	29.8%	15.6%
2 Bata	Fesyen	Julai 2007 dan Jun 2008	4,597	1.0%	2.4%
3 Digital One	Elektronik & IT	Julai 2008	21,361	4.5%	2.3%
4 Toys 'R' Us	Hadiah / Buku / Permainan / Khas	April 2007	21,981	4.6%	2.1%
5 Kenny Rogers Roasters	Makanan & Minuman	Disember 2006	3,610	0.8%	2.1%
6 The Reject Shop	Fesyen	Disember 2007	9,192	1.9%	2.0%
7 TGI Friday's	Makanan & Minuman	Oktober 2008	5,655	1.2%	2.0%
8 World Of Sports	Fesyen	Jun 2007	5,769	1.2%	2.0%
9 Voir	Fesyen	Oktober 2007	4,387	0.9%	2.0%
10 Oversea Restaurant	Makanan & Minuman	Januari 2008	14,076	3.0%	1.8%
Sepuluh Penyewa Teratas mengikut Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan			231,248	48.9%	34.3%
Lain-lain Penyewa			241,461	51.1%	65.7%
Jumlah			472,709	100.0%	100.0%

Nota:

1 Dikira atas asas jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Subang Parade untuk September 2006.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Subang Parade, Profil Sepuluh Penyewa Teratas (pada 30 September 2006)



- (d) **Campuran penyewa Subang Parade adalah terpelbagai dan tidak terlalu bergantung kepada mana-mana sektor dagangan**

Campuran penyewa Subang Parade adalah terpelbagai dan tidak terlalu bergantung kepada mana-mana sektor dagangan. Segmen dagangan terbesar Subang Parade iaitu harta, fesyen dan kasut, menyumbang 27.6% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan dan 14.4% daripada jumlah NLA. Segmen terbesar berikutnya, makanan & minuman mengaakunkan untuk 22.3% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan dan 14.8% daripada jumlah NLA.

Jadual dan carta berikut menggambarkan persegmenan campuran penyewa Subang Parade mengikut sektor dagangan.

JADUAL: Subang Parade, Persegmenan Penyewa mengikut Sektor Dagangan (pada 30 September 2006)

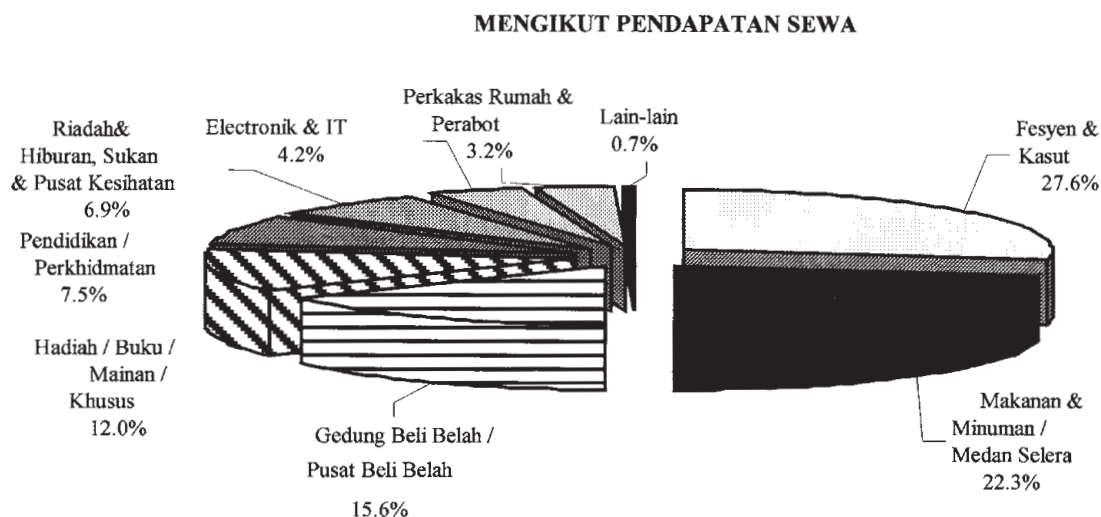
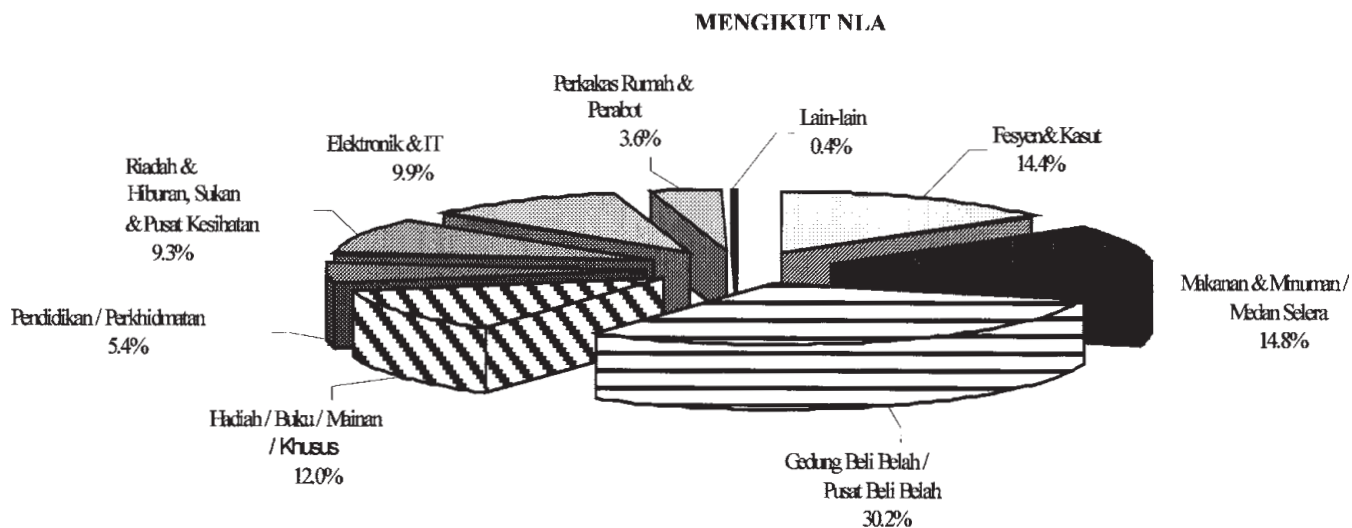
Sektor Dagangan	% Jumlah NLA	% jumlah pendapatan sewa bulanan ¹
Fesyen & Kasut	14.4%	27.6%
Makanan & minuman / Medan Selera	14.8%	22.3%
Gedung Beli Belah / Pasar Raya	30.2%	15.6%
Hadiah / Buku / Permainan / Khas	12.0%	12.0%
Pendidikan / Perkhidmatan	5.4%	7.5%
Riadah & Hiburan, Sukan & Kesihatan	9.3%	6.9%
Barangan perkakas rumah & Perabot	9.9%	4.2%
Elektronik & IT	3.6%	3.2%
Lain-lain	0.4%	0.7%
Jumlah	100.0%	100.0%

Nota:

¹ Dikira berasaskan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Subang Parade untuk September 2006.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Subang Parade, Perseghmen Penyewa mengikut Sektor Dagangan (pada 30 September 2006)



(e) Campuran penyewa Subang Parade mempamerkan jenama penyewa yang kukuh

Kebanyakan penyewa Subang Parade adalah jenama antarabangsa, francais, jenama nasional atau francais kedai rantaian. Penyewa kedai tunggal di dalam Subang Parade membentuk lebih kurang 14.3% daripada jumlah penyewaan dan 7.5% daripada jumlah NLA, manakala menyumbang lebih kurang 7.3% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

JADUAL: Subang Parade, Pengsegmenan Penyewa mengikut Kategori Jenama (pada 30 September 2006)

Pengsegmenan Penyewa mengikut	% daripada Jumlah Penyewaan	% daripada Jumlah NLA	% daripada Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan ¹
Jenama Antarabangsa / Francais	35.3%	63.4%	54.7%
Kedai Rantaian atau Nasional / Francais	50.4%	29.1%	38.0%
Penyewa Kedai Tunggal	14.3%	7.5%	7.3%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%

Nota:

¹ Dikira atas asas jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Subang Parade untuk September 2006.

(f) **Perjanjian Penyewaan Subang Parade termasuk jumlah peruntukan yang ketara untuk kenaikan sewa dan sewa berasaskan perolehan**

Menerusi usaha-usaha pemajakan HPSB, Subang Parade telah berjaya memasukkan peruntukan untuk kenaikan sewa dan peruntukan sewa berdasarkan jumlah dagangan dalam perjanjian penyewaannya. Peruntukan kenaikan sewa membenarkan rundingan kenaikan sewa asas sepanjang penyewaan. Peruntukan sewa berasaskan perolehan memperuntukkan sewa ditetapkan berdasarkan peratusan daripada jualan bulanan penyewa yang melebihi sewa asas. Sesetengah penyewaan mengandungi kedua-dua peruntukan manakala beberapa penyewa telah berunding untuk salah satu daripada peruntukan tersebut. Kedua-dua peruntukan menyediakan faedah kewangan berpotensi kepada Dana. Untuk maklumat lanjut mengenai peruntukan ini, lihat 'Strategi Pelaburan' di bawah Seksyen 7 prospektus ini.

Ketika pembelian Subang Parade oleh HPSB pada Ogos 2003, tiada kenaikan sewa atau peruntukan sewa berasaskan perolehan dalam mana-mana perjanjian penyewaan.

Pada 30 September 2006, jabatan pajakan telah berjaya mendapatkan 56 peruntukan kenaikan sewa dan 109 peruntukan sewa berasaskan perolehan di kalangan penyewa-penyewanya. Oleh yang demikian, lebih kurang 47.1% daripada penyewaan mempunyai peruntukan kenaikan dalam sewa asas di dalam tempoh perjanjian. Lebih kurang 91.6% daripada penyewa-penyewa akan melaporkan jumlah perolehan bulanan mereka kepada Pengurus.

JADUAL: Subang Parade, Peruntukan Kenaikan Sewa dan Sewa Jumlah Dagangan (pada 30 September 2006)

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewa	% Jumlah Penyewaan
Kenaikan Sewa	56	47.1%
Rata	63	52.9%
Jumlah	119	100.0%

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewa	% Jumlah Penyewaan
Jumlah Perolehan	109	91.6%
Sewa Tidak Berdasarkan Jumlah Dagangan	10	8.4%
Jumlah	119	100.0%

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

9.1.5 Penamatan dan Pembaharuan Penyewaan

Mengikut amalan biasa di Malaysia, tempoh penyewaan runcit adalah untuk 3 tahun. Oleh yang demikian, Harta-harta Subjek adalah secara keseluruhannya terdedah kepada bahagian penting penamatan penyewaan setiap tahun. Pada kebiasaannya, penyewaan-penyewaan runcit mengambil bentuk penyewaan berpusing atau penyewaan diperbaharui setiap 3-tahun. Jadual di bawah menunjukkan data bersejarah mengenai statistik penyewaan yang tamat dan pembaharuannya.

(a) **Subang Parade telah menikmati kadar pembaharuan yang tinggi sebanyak lebih kurang 69% daripada penyewaannya**

Keseluruhannya, dari Januari 2004 hingga 30 September 2006, 76 daripada sejumlah 110 penyewaan yang tamat telah diperbaharui, menunjukkan lebih kurang 69% kadar pembaharuan bagi penyewaan yang tamat, mengakaunkan bagi 67% daripada NLA penyewaan yang tamat. Kadar pembaharuan yang tinggi menunjukkan komitmen jangka panjang oleh peruncit-peruncit dan keyakinan dalam campuran dan penempatan penyewa harta. Jadual di bawah menggambarkan butir-butir lanjut penamatan dan penyewaan harta tersebut.

JADUAL: Subang Parade, Penyewaan Yang Tamat dan Diperbaharui 2004 – 2006 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Bilangan penyewaan Yang Tamat	NLA bagi penyewaan yang tamat (k.p.s)	Bilangan penyewaan yang tamat dan diperbaharui	Jumlah NLA bagi penyewaan yang diperbaharui (k.p.s)	% bilangan penyewaan yang diperbaharui	% NLA penyewaan yang diperbaharui
2004	56	132,685	40	102,931	71%	78%
2005	38	118,474	27	66,553	71%	56%
September 30, 2006	16	19,985	9	13,212	56%	66%
Jumlah / Purata	110	271,144	76	182,696	69%	67%

(b) **Peningkatan kadar pembaharuan Subang Parade adalah 13.8% pada 2004, 16.8% pada 2005 dan 25.3% pada 2006 (pada 30 September 2006), menunjukkan keyakinan penyewa dalam pusat.**

Penyewaan yang diperbaharui di Subang Parade adalah pada kadar sewa yang lebih tinggi berbanding kadar sewa sebelumnya. Pada 2004, 40 penyewaan yang diperbaharui telah diperbaharui pada kadar purata sewa sebanyak 13.8% lebih tinggi berbanding kadar sewa sebelumnya. Bagi 2005, 27 daripada penyewaan yang diperbaharui telah diperbaharui pada purata kenaikan kadar sewa sebanyak lebih kurang 16.8% lebih tinggi berbanding kadar sewa sebelumnya. Pada 30 September 2006, 9 penyewaan yang diperbaharui telah diperbaharui pada purata kenaikan kadar sewa sebanyak 25.3%. Kenaikan yang tinggi dalam kadar sewa menggambarkan keyakinan berterusan peruncit di Subang Parade. Kadar-kadar kenaikan ini walau bagaimanapun, tidak boleh dijamin pada masa hadapan. Lihat "Faktor-faktor Risiko" di bawah Seksyen 4 prospektus ini untuk maklumat lanjut.

Jadual berikut menggambarkan tebaran kadar penyewaan diperbaharui untuk 2004 - 2006.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

JADUAL: Subang Parade, Tebaran Penyewaan diperbaharui 2004-2006 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Bilangan penyewaan tamat diperbaharui	Purata kenaikan sewa penyewaan diperbaharui berbanding kadar sewa sebelumnya (%)
2004	40	13.8%
2005	27	16.8%
Pada 30 September 2006	9	25.3%

(c) **Subang Parade mempunyai penyewa jangka panjang, menggambarkan kedudukan kukuhnya dalam pasarannya**

Lokasi Subang Parade, kawasan dagangan utama yang besar dan tumpuan ke atas asas pelanggan terasnya telah mengekalkan penghuniannya dan perniagaan penyewanya selama lebih sepuluh tahun. Selaras dengan itu, terdapat penyewa jangka panjang yang menetap di kompleks, beberapa daripadanya sejak permulaan harta.

Jadual di bawah menggambarkan senarai penyewa terpilih yang menjalankan perniagaan di Subang Parade untuk sekurang-kurangnya 10 tahun.

JADUAL: Subang Parade, Penyewa Jangka Panjang (pada 30 September 2006):

Penyewa	Sektor Dagangan
Bonia	Fesyen & Kasut
Dave's Deli	Makanan & Minuman
Delifrance	Makanan & Minuman
East India Company	Fesyen & Kasut
HSL Electrical & Electronics	Elektronik & IT
Living Quarters	Barangan Perkakas Rumah & Perabot
McDonald's	Makanan & minuman
Mothercare	Fesyen & Kasut
MPH	Hadiah / Buku / Permainan / Khas
Parkson	Bahagian gedung
Pizza Hut	Makanan & Minuman
Somerset Bay	Fesyen & Kasut
TGI Fridays	Makanan & Minuman
Toys 'R' Us	Hadiah / Buku / Permainan / Khas
World Of Sports	Fesyen & Kasut

(d) **Subang Parade mempunyai profil penyewaan yang tamat yang seimbang**

Lebih kurang 119 penyewaan akan tamat pada tempoh 2006 hingga 2009. Penamatan dalam tahun 2008 termasuk penyewa peneraju Parkson yang mempunyai perjanjian penyewaan dengan opsi untuk pembaharuan. Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penamatan untuk 2008 akan mengakaunkan untuk lebih kurang 28.4% daripada jumlah NLA dan 31.9% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

Jadual dan carta di bawah menerangkan profil penamatan penyewaan.

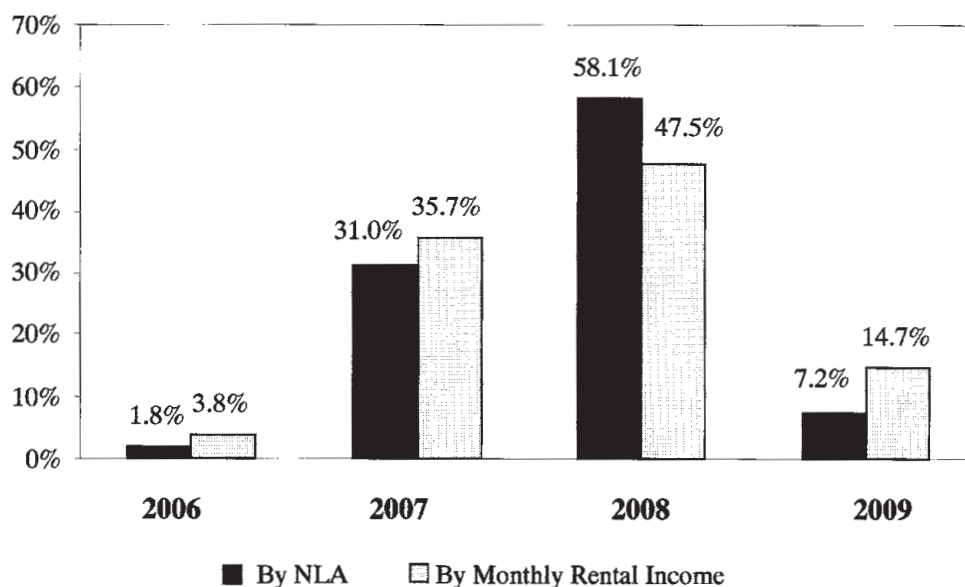
JADUAL: Subang Parade, Profil Penyewaan yang tamat 2006-2009 (pada 30 September 2006)

Bagi FYEs 31 Disember	Jumlah bilangan penyewaan komited yang akan tamat	NLA penyewaan komited yang akan tamat (k.p.s)	% NLA penyewaan komited yang akan tamat daripada Jumlah NLA	% penyewaan komited yang akan tamat daripada Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan ¹
Pada 30 September 2006	4	8,503	1.8%	3.8%
2007	47	146,603	31.0%	35.7%
2008 ²	43	274,846	58.1%	47.5%
2009	25	34,065	7.2%	14.7%

Nota-nota:

- 1 Dikira atas asas jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Subang Parade untuk September 2006.
- 2 Tidak termasuk penamatan penyewa peneraju iaitu Parkson, penamatan sewa bagi 2008 merupakan lebih kurang 28.4% daripada jumlah NLA dan 31.9% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.
- 3 Angka-angka peratusan tidak berjumlah 100% disebabkan lebih lot kosong dan peningkatan sewa disebabkan peningkatan sewa.

CARTA: Subang Parade, Profil Penyewaan yang tamat 2006-2009 (pada 30 September 2006)*



Nota:

- 1 Dikira ber asakans jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Subang Parade untuk September 2006.
- * Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penamatan penyewaan bagi 2008 adalah untuk lebih kurang 28.4% daripada jumlah NLA dan 31.9% daripada jumlah sewa bulanan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

9.1.6 Kedudukan Persaingan Subang Parade

Sektor runcit adalah pasaran yang bersaing. Faktor-faktor kompetitif utama termasuk kadar sewa, lokasi harta-harta, bekalan ruang runcit yang sama dan campuran penyewa yang memenuhi keperluan segmen pasarannya.

Subang Parade menghadapi persaingan daripada pusat-pusat membeli belah yang terletak dalam kawasan perdagangan utamanya, termasuk tetapi tidak terhad kepada Carrefour, Sunway Pyramid, Summit USJ dan IOI Mall di Puchong. Subang Parade juga menghadapi beberapa persaingan dalam kawasan perdagangan sekundernya daripada pusat-pusat membeli belah seperti MidValley. Selain daripada itu, Subang Parade menghadapi ancaman persaingan berpotensi daripada pusat-pusat runcit masa hadapan yang dicadangkan dalam kawasan perdagangannya.

Subang Parade telah memastikan campuran penyewanya sebagai pusat membeli belah pusat-komuniti-sub bandar pusat, tertumpu kepada kawasan perdagangan utama terasnya yang terdiri daripada Subang Jaya dan kawasan yang berhampiran dengannya. Sasaran profil demografi Subang Parade terdiri daripada segmen keluarga dan pasangan muda yang bekerja. Campuran penyewa harta dan sasaran pasaran menggambarkan keperluan segmen ini termasuk penumpuan pada nilai, kemudahan dan keselesaan.

Sila rujuk kepada “Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas” dalam Lampiran VI Prospektus ini untuk perbincangan mengenai situasi persaingan semasa bagi Harta Subjek.

9.1.7 Peningkatan Aset Subang Parade

Kami percaya peluang bagi pertumbuhan wujud melalui kerja-kerja menaik taraf dan pengubahsuaian Harta-harta Subjek. Kami akan terus merumuskan skim-skim, yang akan meningkatkan NLA, profil dan kemudiannya, kadar hasil harta-harta.

Pada 2005, tingkat aras bawah Subang Parade termasuk 'sunken plaza' ke arah belakang pusat membeli belah. HPSB mengubah sunken plaza kepada besmen bawah tanah dengan tingkat tambahan yang ditebus guna daripada tempat letak kereta besmen, mengakibatkan tambahan kawasan seluas 21,361 k.p.s bagi NLA. Pengubahsuaian lot ini telah diselesaikan pada lewat 2005 dan penyewa baru, Digital One berpindah masuk dan menghasilkan hasil penyewaan baru.

Pada masa ini, Subang Parade sedang dalam proses menaik taraf secara berperingkat. Sepanjang 2005, HPSB telah menjalankan kerja-kerja menaiktaraf kemudahan-kemudahan bilik rehat. Ini termasuk pemasangan semula jubin dan pemasangan kemudahan tandas 'bebas-tangan dan ameniti. Kerja-kerja juga termasuk tambahan kemudahan bilik rehat automatik berasingan yang bagi orang-orang kurang upaya. Kemudahan bilik rehat tersebut telah diterima baik oleh pengguna dan penyewa.

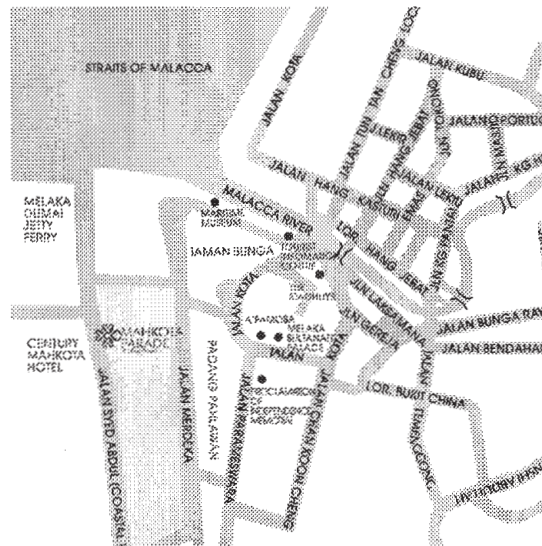
Sepanjang 2006, Subang Parade sedang menjalankan kerja-kerja menaik taraf pusat membeli belah di mana kos adalah ditanggung oleh HPSB. Bahagian luar akan dicat semula manakala bahagian dalam akan menerima kemasan lantai dan susur baru. Tempat letak kereta akan dinaiktaraf secara meluas termasuk lantai, cat dan lampu baru. Subang Parade juga akan menerima kemudahan baru untuk pelanggan, termasuk bilik penyusuan dan bilik sembahyang. Selaras dengan itu, penyewa utama juga telah menaiktaraf lot mereka sejak dua (2) tahun yang lalu termasuk Parkson, McDonald's, Pizza Hut, Kenny Roger's Roasters, Toys 'R' Us dan HSL Electrical dan Electronics. Kerja-kerja tersebut akan melahirkan persekitaran yang selesa, ceria dan sesuai bagi pelanggan-pelanggan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

9.2 Mahkota Parade

9.2.1 Gambaran Keseluruhan

Mahkota Parade merupakan kawasan beli belah serantau pertama di Melaka apabila ia telah dibuka pada 1994, menawarkan lebih daripada separuh juta kaki persegi ruang runcit. Kompleks tersebut terletak di dalam kawasan Mahkota Melaka, pusat komersil dan pelancongan Melaka, terletak di tengah-tengah Bandar Melaka.



Angka: Peta Mahkota Parade, Melaka
Sumber: Laman web Kumpulan Hektar

Melaka (juga dikenali Malacca) merupakan Bandar bersejarah, terletak secara strategik di pertengahan Selat Melaka memisahkan Malaysia dan Indonesia. Bandarnya mempunyai sejarah menjangkau 600-tahun melibatkan campurtangan dan pengaruh daripada pelbagai negara termasuk Sumatra, Siam, Maharaja China, Portugal, Jajahan Belanda dan Jajahan British, meninggalkan warisan kota pertahanan yang unik, gereja dan pengaruh kebudayaan. Sehingga kini, Melaka kekal sebagai destinasi sejarah dan destinasi pelancongan penting di Malaysia menarik lebih kurang 4.7 juta pelancong pada 2005 (*sumber: MIRP*).

Mahkota Parade menduduki parcel utama dalam Mahkota Melaka, bahagian tanah ditebus guna berhampiran dengan kawasan warisan bersejarah. Mahkota Melaka adalah pembangunan bercampur seluas 80 ekar di atas tanah ditebus guna menghadap Selat Melaka. Dirancang sebagai pusat komersil dan pelancongan yang baru, kawasan ini terletak sebelah dengan pusat bandar bersejarah Bandar Melaka. Pembangunan terdiri daripada terutamanya pejabat kedai teres, kondominium dan hotel. Tempat yang terkenal termasuk Century Mahkota Hotel, Equatorial Hotel dan Mahkota Medical Centre, destinasi popular untuk pelancongan perubatan serantau. Di dalam kawasan warisan bersejarah, tempat seperti bangunan pentadbiran Belanda dahulu, The Stadthuys, St. Paul's Church, Kota Portugis lama A'Famosa adalah terletak di dalam jarak berjalan kaki.

Sejak ia siap pada 1994, Mahkota Parade merupakan dan kekal sebagai destinasi beli belah utama di negeri Melaka. Kompleks termasuk bangunan komersil 3-tingkat dengan tingkat bawah tanah dan tempat letak kereta terbuka dan sebanyak 955 ruang tempat letak kereta. Populasi dianggarkan sebanyak 287,273 menetap lebih kurang dalam jarak 15 minit pemanduan, membentuk kawasan dagangan utama (*sumber: MIRP*).

Mahkota Parade terletak sebagai pusat membeli belah utama untuk metropolitan Melaka. Mahkota Parade menjadi pusat destinasi utama di kawasan tersebut, menawarkan pelbagai tempat makanan, fesyen dan penawaran khas dan hiburan, termasuk pusat bowling, panggung wayang dan arked hiburan. Gedung peneraju Parkson bersama-sama dengan penyewa-penyewa penting B.U.M. City, Bonia, McDonald's dan Baleno memberikanimbangan campuran rantaian antarabangsa dan negara bersama-sama dengan medan selera yang baru, Seleria, seluas 36,511 k.p.s. Mahkota Parade juga bertindak sebagai lokasi penting bagi acara promosi besar-besaran dan perhimpunan komuniti.

9. HARTA-HARTA SUBJEK *(Samb)*

9.2.2 Pendapatan Kasar, Kos Langsung dan NPI Mahkota Parade

Jadual di bawah menerangkan pendapatan kasar, kos langsung dan NPI untuk tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006.

JADUAL: Mahkota Parade, Pendapatan Kasar, Kos Langsung dan NPI

	<i>RM'000</i>
Pendapatan Kasar	22,506
Kos Langsung	(7,217)
NPI	15,289

9.2.3 Kadar Sewa Mahkota Parade

Jadual di bawah menerangkan purata kadar sewa Mahkota Parade pada 30 September 2006.

JADUAL: Mahkota Parade, Purata Kadar Sewa (pada 30 September 2006)

Tingkat	Anggaran NLA* (k.p.s)	Anggaran Purata Sewa Bulanan* (RM k.p.s)
Besmen	46,079	2.00
Tingkat Bawah	156,689	5.39
Tingkat Satu	176,094	4.91
Tingkat Dua	139,811	2.22

Nota

* Termasuk lot-lot individu (sebanyak 47,256 k.p.s) yang telah dijual sebelum tarikh SPA

Sila rujuk kepada "Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas" dalam Lampiran VI Prospektus ini untuk perbandingan am kadar sewa tersebut dengan pusat beli-belah lain yang terletak di Melaka.

9.2.4 Profil penyewa

(a) Pada 30 September 2006, NLA Mahkota Parade terdiri daripada 471,417 k.p.s, disewa kepada 102 penyewa.

Pada 1 Mei 2006, NLA Mahkota Parade terdiri daripada 484,948 k.p.s pada tarikh penilaian. Dari Jun 2006, HBSB mentatarajahkan Lot G79, lot bersaiz besar dengan hasil rendah kepada 11 zon kecil dengan hasil tinggi dan 16 gerai, menyebabkan pengurangan sebanyak 13,531 k.p.s. Zon tersebut dijangka akan dibuka pada November 2006 dengan 9 daripada 11 lot komited untuk disewa. Maklumat lanjut mengenai kerja-kerja menaiktaraf diterangkan di bawah seksyen 'Penambahan Aset Mahkota Parade' dalam seksyen di bawah.

Pada 30 September 2006, Mahkota Parade telah menyewakan lot-lot kepada 102 penyewa, tidak termasuk penyewaan komited seperti di atas.

(b) Mahkota Parade telah mencapai kadar penghunian yang tinggi sebanyak lebih kurang 95% pada 30 September 2006 dan telah menerima lebih kurang 14.2 juta pengunjung sejak 2005

Penghunian awal Mahkota Parade pada masa pembelian oleh HBSB adalah 87.0% pada April 2004. Sejak itu, Mahkota Parade telah menikmati kadar penghunian melebihi purata kadar penghunian Melaka bagi 2004 hingga 2005. Jadual dan carta berikut menggambarkan rekod penghunian dari 31 Disember 2004 hingga 30 September 2006.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

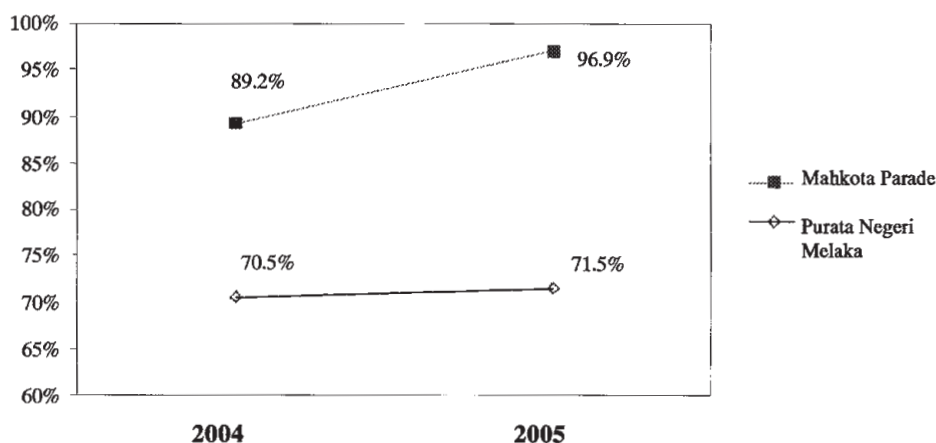
JADUAL: Profil Purata Penghunan, Mahkota Parade

Harta	FYE 2003	FYE 2004	FYE 2005	Pada 30 September 2006
Mahkota Parade	-	86.8%	96.9%	94.9%
Purata Penghunan Pusat Beli Belah¹:				
Di Malaysia	77.7%	80.1%	81.1%	-
Di Melaka	72.0%	70.5%	71.5%	-

Nota:

1 Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas oleh MIRP.

CARTA: Mahkota Parade, Profil Purata Penghunan 2004 – 2005



Mahkota Parade mengesan trafik pelancong melalui sistem Footfall. Sistem tersebut dipasang pada 16 pintu keseluruhan pusat. Pada 2005, sistem mencatatkan 8.0 juta pengunjung atau purata mingguan lebih kurang 153,000 pelawat ke pusat. Pada 30 September 2006, sistem mencatatkan 6.2 juta pelawat atau purata mingguan 159,000 pelawat.

(c) Sepuluh penyewa teratas Mahkota Parade menyumbang lebih kurang 37.2% kepada pendapatan sewa bulanan

Penyewa peneraju dan penyewa penting Mahkota Parade termasuk Parkson, Ampang Super Bowl, Giant Supermarket dan Golden Screen Cinemas. Dari segi penyewa teratas, gedung membeli belah, Parkson, menghuni 24.1% daripada NLA dan menyumbang 11.0% daripada pendapatan sewa kasar bulanan. 9 penyewa berikutnya menyumbang sebanyak 24.9% daripada NLA dan mengakaunkan untuk 23.6% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan, dan penyewa selebihnya mengakaunkan bagi 65.4% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

Jadual dan carta berikut menggambarkan profil penyewa Mahkota Parade.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

JADUAL: Mahkota Parade, Profil Penyewa (pada 30 September 2006)

	Penyewa	Sektor Dagangan	Tarikh Tamat	Jumlah NLA (k.p.s)	Peratus NLA	% Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan
1	Parkson	Bahagian Stor	Februari 2008	113,389	24.1%	11.0%
2	Ampang Superbowl	Riadah & Hiburan, Sukan & Kesihatan	Ogos 2008	36,717	7.8%	4.0%
3	B.U.M. City	Fesyen	Jun 2009	13,918	2.9%	3.1%
4	Bonia	Fesyen	Ogos 2007, Oktober 2007 dan Disember 2007	3,121	0.7%	2.6%
5	The Reject Shop	Fesyen	Jun 2007	8,503	1.8%	2.4%
6	KFC	Makanan & Minuman	Disember 2008	5,403	1.2%	2.4%
7	Giant Supermarket	Pasar raya	Disember 2007	24,143	5.1%	2.3%
8	McDonald's	Makanan & Minuman	Disember 2007	5,942	1.3%	2.3%
9	Baleno	Fesyen	Julai 2008	4,273	0.9%	2.3%
10	Aussino ²	Barangan perkakas rumah & Perabot	November 2007	15,521	3.2%	2.2%
	10 Penyewa Teratas mengikut Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan			230,930	49.0%	34.6%
	Lain-lain Penyewa			240,487	51.0%	65.4%
	Jumlah			471,417	100.0%	100.0%

Nota-nota:

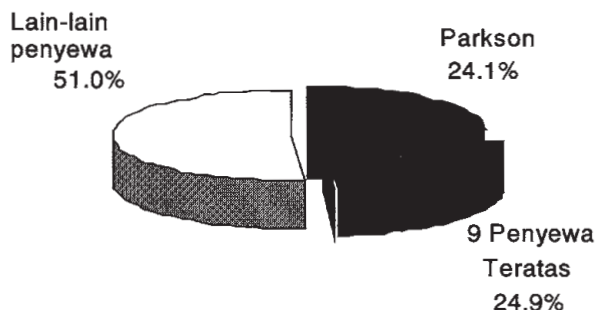
- 1 *Dikira atas asas jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Mahkota Parade bagi September 2006.*
- 2 *Aussino telah memberi notis untuk mengosongkan premis, sebelum 5 November 2006.*

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

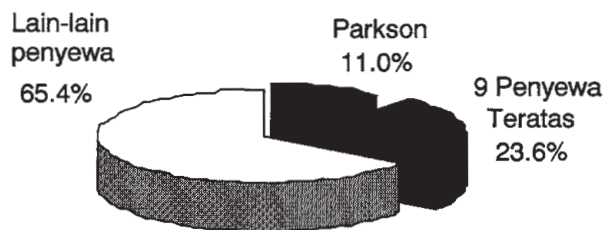
9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Mahkota Parade, Profil Sepuluh Penyewa Teratas (pada 30 September 2006)

MENGIKUT NLA



MENGIKUT PENDAPATAN SEWA



- (d) **Campuran penyewa Mahkota Parade adalah terpelbagai dan tidak bergantung kepada mana-mana sektor dagangan**

Campuran penyewa Mahkota Parade menggambarkan kedudukannya sebagai pusat membeli belah wilayah utama di Melaka. Sektor dagangan terbesar harta ialah fesyen, yang mengakaunkan untuk 19.2% daripada NLA manakala mengakaunkan untuk 35.1% daripada jumlah pendapatan bulanan. Makanan & Minuman / Medan Selera ialah segmen kedua terbesar, mengakaunkan untuk 17.1% NLA manakala menyumbang 18.2% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

Jadual dan carta berikut menggambarkan pecahan terperinci campuran penyewa Mahkota Parade.

JADUAL CARTA: Mahkota Parade, Pecahan Penyewa mengikut Sektor (pada 30 September 2006)

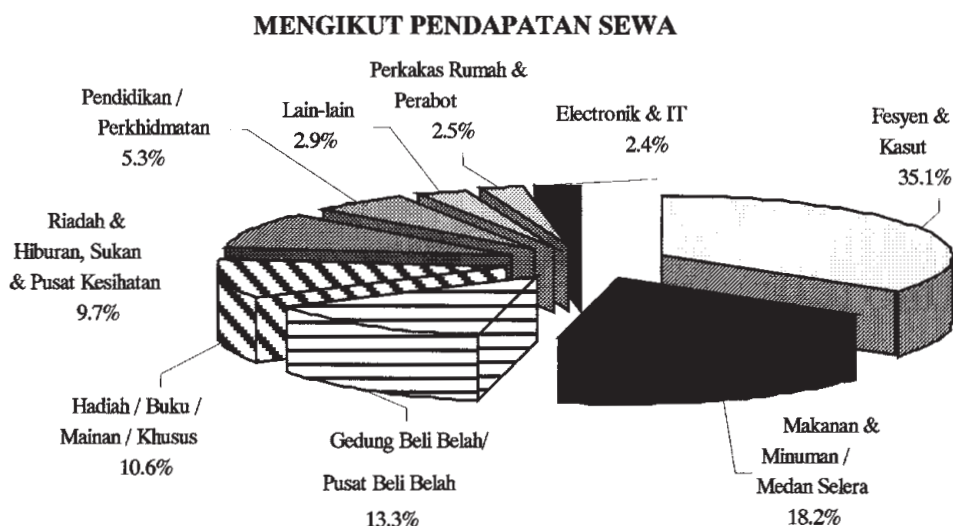
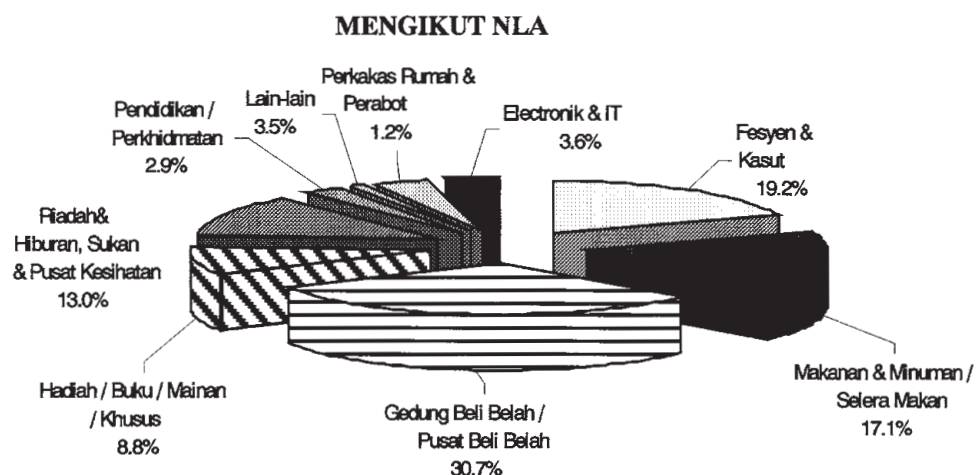
Sektor Dagangan	Sebagai % daripada jumlah NLA	% jumlah pendapatan sewa bulanan
Fesyen & Kasut	19.2%	35.1%
Makanan & Minuman / Medan Selera	17.1%	18.2%
Gedung Beli Belah / Pasar raya	30.7%	13.3%
Hadiah / Buku / Permainan / Khas	8.8%	10.6%
Riadah & Hiburan, Sukan & Kesihatan	13.0%	9.7%
Pendidikan / Perkhidmatan	2.9%	5.3%
Barangan perkakas rumah & Perabot	1.2%	2.9%
Lain-lain	3.5%	2.5%
Elektronik & IT	3.6%	2.4%
Jumlah	100.0%	100.0%

Nota:

- 1 Dikira atas asas jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan untuk Mahkota Parade bagi September 2006.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Mahkota Parade, Segmentasi Penyewa mengikut Sektor Perdagangan (pada 30 September 2006)



(e) **Campuran penyewa Mahkota Parade mewujudkan jenama penyewa yang kukuh**

Majoriti penyewa-penyewa Mahkota Parade adalah jenama antarabangsa, francais, jenama tempatan atau francais kedai rangkaian dengan sekurang-kurangnya 2 saluran keluar di Malaysia. Penyewa kedai-kedai sesebuah dalam harta terdiri daripada lebih kurang 19.6% daripada jumlah penyewaan dan 15.4% daripada jumlah NLA, manakala mengakaunkan bagi lebih kurang 10.7% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

JADUAL: Mahkota Parade, Pecahan Penyewa mengikut Kategori Jenama (pada 30 September 2006)

Segmentasi Penyewa mengikut	% Jumlah Penyewaan	% Jumlah NLA	% Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan ¹
Jenama Antarabangsa / Francais	31.4%	48.4%	45.5%
Kedai Rangkaian atau Tempatan / Francais	49.0%	36.2%	43.8%
Penyewa Kedai Sebuah	19.6%	15.4%	10.7%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%

Nota:

1 Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi Mahkota Parade untuk September 2006

(f) Penyewaan Mahkota Parade termasuk beberapa peruntukan kenaikan sewa dan sewa jumlah dagangan

Melalui usaha pemajakan HBSB, Mahkota Parade telah merundingkan bagi peruntukan kenaikan sewa dan sewa jumlah dagangan dalam perjanjian penyewaannya. Peruntukan kenaikan memperuntukkan bagi kenaikan dirunding dalam sewa asas sepanjang tempoh penyewaan. Peruntukan sewa jumlah dagangan memperuntukkan bagi sewa ditetapkan pada peratusan jualan bulanan penyewa, melebihi sewa asas. Beberapa penyewaan mengandungi kedua-dua peruntukan manakala beberapa penyewa berunding bagi mana-mana salah satu daripada peruntukan. Kedua-dua peruntukan memperuntukkan bagi potensi faedah kewangan kepada Dana. Untuk maklumat lanjut mengenai peruntukan ini, lihat 'Strategi Pelaburan' dalam prospektus ini.

Pada masa pembelian HBSB akan Mahkota Parade pada April 2004, tidak ada peruntukan kenaikan sewa atau sewa jumlah dagangan dalam perjanjian penyewaan.

Pada 30 September 2006, pengurus pemajakan telah mencapai 71 peruntukan kenaikan dan 83 peruntukan sewa jumlah dagangan di kalangan penyewaannya. Oleh yang demikian, lebih kurang 70.6% daripada penyewaan termasuk kenaikan sewa asas sepanjang tempoh perjanjian. Lebih kurang 82.4% daripada penyewaan akan melaporkan angka jumlah dagangan bulanan mereka kepada Pengurus.

JADUAL: Mahkota Parade, Peruntukan Kenaikan dan Jumlah Dagangan (pada 30 September 2006)

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewaan	% Jumlah Penyewaan
Kenaikan	72	70.6%
Lurus	30	29.4%
Jumlah	102	100.0%

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewaan	% Jumlah Penyewaan
Sewa Jumlah Dagangan	84	82.4%
Bil. Sewa Jumlah Dagangan	18	17.6%
Jumlah	102	100.0%

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

9.2.5 Penamatan Dan Pembaharuan Pajak

Mengikut amalan biasa di Malaysia, tempoh penyewaan runcit adalah selama 3 tahun. Oleh yang demikian, Harta-harta Subjek adalah terdedah kepada sebahagian besar daripada penamatan pajak atas dasar tahunan. Biasanya, penyewaan runcit mengambil bentuk penyewaan 3-tahun bergulung matang atau diperbaharui. Jadual di bawah mewakili data sejarah statistik penamatan dan pembaharuan pajak.

(a) **Mahkota Parade telah menikmati kadar pembaharuan lebih kurang 54% daripada penyewaannya bagi 2004-2006**

Jumlah kesemuanya, dari 2004 hingga 30 September 2006, 53 daripada jumlah 101 penyewaan tamat tempoh telah diperbaharui, menggambarkan lebih kurang 52% kadar pembaharuan bagi penyewaan tamat tempoh, mengaunkan bagi 53% daripada NLA penyewaan tamat tempoh. Kadar pembaharuan menggambarkan komitmen jangka panjang oleh peruncit-peruncit dan keyakinan dalam campuran dan peletakan penyewa harta. Jadual di bawah menggambarkan butir-butir penamatan dan pembaharuan penyewaan harta.

JADUAL: Mahkota Parade, Penamatan dan Pembaharuan Pajak 2004 – 2006 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Bilangan penyewaan tamat tempoh	NLA penyewaan tamat tempoh (k.p.s)	Bilangan penyewaan tamat tempoh diperbaharui	Jumlah NLA penyewaan diperbaharui (k.p.s)	% bilangan penyewaan diperbaharui	% NLA penyewaan diperbaharui
2004 ¹	57	110,542	26	67,254	46%	61%
2005	36	104,263	22	53,218	61%	51%
Pada 30 September 2006	8	49,366	5	18,871	63%	38%
Jumlah / Purata	101	264,171	53	139,343	52%	53%

Nota:

- 1 *Termasuk semua penyewaan tamat tempoh dan diperbaharui dalam tahun kalender 2004, termasuk 4 bulan sebelum penyelesaian pembelian HBSB pada April 2004.*

(b) **Peningkatan kadar pembaharuan Mahkota Parade adalah lebih kurang 21.9% pada 2004, 28.0% pada 2005 dan 6.6% pada 2006**

Penyewaan yang diperbaharui di Mahkota Parade telah diperbaharui pada kadar sewa yang lebih tinggi berbanding kadar sewa sebelumnya. Pada FYE 2004, 26 penyewaan diperbaharui pada purata kenaikan kadar sewa lebih kurang 21.9% berbanding kadar sewa sebelumnya. Bagi FYE 2005, 22 penyewaan telah diperbaharui pada purata kenaikan kadar sewa lebih kurang 28.0% berbanding kadar sewa sebelumnya. Pada 30 September 2006, 5 penyewaan diperbaharui pada purata kenaikan kadar sewa sebanyak 6.6%, walau bagaimanapun angka ini tidak mengambil kira kenaikan kadar sewa bagi bekas Lot G79. Lihat “Peningkatan Aset Mahkota Parade” dalam seksyen 9.2.7 untuk maklumat lanjut.

Kenaikan yang tinggi dalam kadar sewa menggambarkan selanjutnya keyakinan peruncit dalam Mahkota Parade. Kadar-kadar kenaikan ini walau bagaimanapun, tidak boleh dijamin pada masa hadapan. Lihat “Faktor-faktor Risiko” dalam Seksyen 4 propektus ini untuk maklumat lanjut.

Jadual berikut menggambarkan tebaran kadar penyewaan diperbaharui bagi 2004 dan 2005.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

JADUAL: Mahkota Parade, Tebaran Pembaharuan Pajakan 2004 – 2005 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE 31 Disember	Bilangan penyewaan tamat tempoh diperbaharui	Purata kenaikan kadar sewa penyewaan diperbaharui berbanding kadar sewa sebelumnya (%)
2004	26	21.9%
2005	22	28.0%
Pada 30 September 2006	5	6.6%

(c) Mahkota Parade mempunyai penyewa jangka panjang, menggambarkan kedudukan kukuh dalam pasarannya

Lokasi Mahkota Parade, kawasan dagangan utama yang besar dan tertumpu ke atas asas pelanggan terasnya telah mengekalkan kepenghuniannya dan perniagaan penyewanya pada jangka panjang. Akibatnya, terdapat penyewa jangka panjang yang telah lama berniaga di kompleks, beberapa daripadanya sejak pembukaan kompleks tersebut..

Jadual di bawah menggambarkan senarai penyewa terpilih yang menjalankan perniagaan di Mahkota Parade untuk sekurang-kurangnya 10 tahun.

JADUAL: Mahkota Parade, Penyewa-penyewa Jangka Panjang (pada 30 September 2006):

Penyewa	Sektor Perdagangan
Bata	Fesyen & Kasut
Golden Screen Cinemas	Riadah & Hiburan
Guardian Pharmacy	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus
Kenny Roger's	Makanan & Minuman
KFC	Makanan & Minuman
McDonald's	Makanan & Minuman
MPH	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus
Osim	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus
Parkson	Gedung Beli Belah
Pizza Hut	Makanan & Minuman
Reject Shop	Fesyen & Kasut
Royal Selangor	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus
Royal Sporting House	Fesyen & Kasut
Speedy Video	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus
Watson's	Hadiah / Buku / Mainan / Khusus

(d) Mahkota Parade mempunyai profil penamatan penyewaan yang seimbang

Lebih kurang 117 penyewa akan tamat dalam tempoh 30 September 2006 hingga 2009. Penamatan untuk tahun 2008 juga termasuk penyewa peneraju Parkson yang mempunyai perjanjian penyewaan dengan opsiyen pembaharuan. Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penyewaan tamat tempoh pada 2008 akan mengakaunkan bagi lebih kurang 31.2% daripada jumlah NLA dan 35.5% daripada jumlah sewa bulanan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

Jadual dan carta di bawah menerangkan profil penamatan penyewaan.

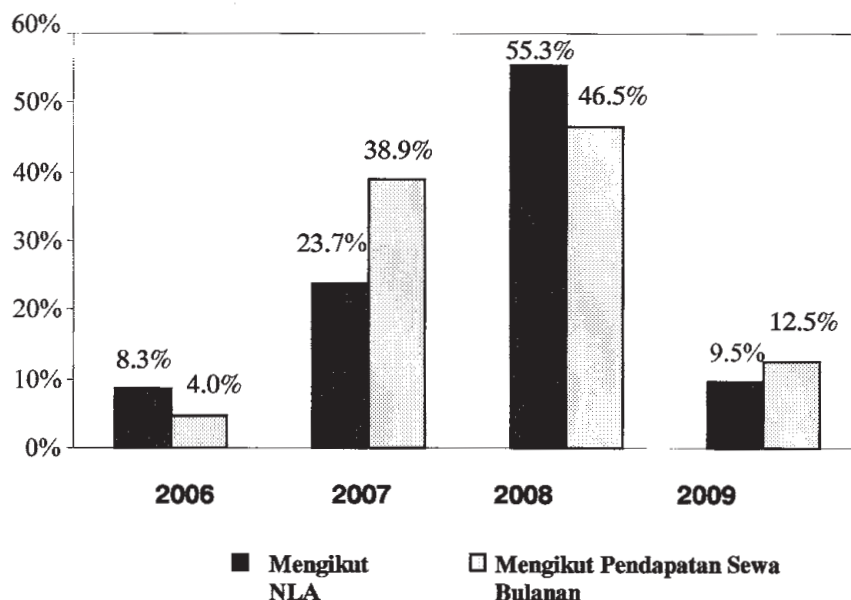
JADUAL: Mahkota Parade, Profil Penamatan Penyewaan 2006–2009 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Jumlah bilangan penyewaan komited yang akan tamat	NLA penyewaan komited yang akan tamat (k.p.s)	% NLA penyewaan komited yang akan tamat tempoh daripada Jumlah NLA	% penyewaan komited yang akan tamat daripada Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan ¹
Pada 30 September				
2006	4	39,083	8.3%	4.0%
2007	51	111,595	23.7%	38.9%
2008 ²	46	260,666	55.3%	46.5%
2009	16	44,724	9.5%	12.5%

Nota-nota:

- 1 Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi Mahkota Parade untuk September 2006
- 2 Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penyewaan tamat tempoh pada 2008 akan mengakaunkan bagi lebih kurang 31.2% daripada jumlah NLA dan 35.5% daripada jumlah sewa bulanan.
- 3 Angka-angka peratusan tidak berjumlah 100% disebabkan lebih lot kosong dan peningkatan sewa disebabkan peningkatan sewa.

CARTA: Mahkota Parade, Profil Penamatan Penyewaan 2006 – 2009 (pada 30 September 2006)*



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK *(Samb)*

Nota-nota:

- 1 *Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi Mahkota Parade untuk September 2006,*
- * *Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penamatan tempoh penyewaan bagi 2008 akan mengakaunkan bagi lebih kurang 31.2% daripada jumlah NLA dan 35.5% daripada jumlah sewa bulanan.*

9.2.6 Kedudukan Berdaya Saing Mahkota Parade

Sektor runcit adalah pasaran yang berdaya saing. Faktor-faktor persaingan termasuk kadar sewa, lokasi harta-harta, bekalan ruang runcit yang setanding dan campuran penyewa yang memenuhi keperluan segmen pasarannya.

Mahkota Parade tidak menghadapi persaingan semasa segera daripada pusat beli belah yang terletak dalam dagangan utamanya. Mahkota Parade menghadapi ancaman persaingan berpotensi daripada pembangunan peruncit Dataran Pahlawan yang terletak bertentangan dengan pusat secara langsung. Dataran Pahlawan terdiri daripada pembangunan dua (2) fasa yang termasuk lot strata runcit yang telahpun dijual.

Mahkota Parade telah meletakkan dirinya sebagai pusat membeli belah urban utama, menggambarkan kedudukannya sebagai pusat membeli belah dibina mengikut tujuan tertutup (di Melaka dan lokasi utamanya dalam jarak perjalanan kaki dari sektor sejarah. Campuran penyewa pusat mengakui mempunyai rangkaian terbesar peruncit dan satu-satunya Cineplex dalam gedung beli belah tertutup di Melaka. Lokasi utamanya menjadi tarikan pelancong dalam negeri dan antarabangsa selain daripada kawasan dagangan utama dan sekundernya.

Lihat "Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas" dalam Lampiran VI prospektus ini bagi perbincangan mengenai persekitaran persaingan semasa bagi Harta-harta Subjek.

9.2.7 Peningkatan Aset Mahkota Parade

Kami percaya peluang bagi pertumbuhan wujud melalui pembersihan hias dan pengubahsuaian Harta-harta Subjek. Kami akan terus merumuskan skim-skim, yang akan meningkatkan NLA, profil dan kemudiannya, kadar hasil harta-harta.

Pada 2005, HBSB mengubahsuai lot-lot kosong tingkat dua di belakang Ampang Superbowl (pusat bowling) kepada medan selera baru. Medan selera dipindahkan dari tingkat satu, yang membolehkan lot sebelumnya berukuran 28,285 k.p.s dibahagikan kepada dua (2) lot dan disewakan pada kadar sewa yang dipertingkatkan kepada peruncit elektrik tempatan SenQ dan kedai buku. Medan selera baru, dinamakan Seleria, termasuk 36,511 k.p.s daripada NLA dan boleh memuatkan sehingga 1,300 orang. Ini mengakibatkan peningkatan trafik kepada tingkat dua akibat daripada medan selera, dengan itu mempertingkatkan prospek sewa semua lot-lot di aras tersebut.

Mulai Jun 2006, HBSB telah menatarajah Lot G79, lot yang bersaiz besar, berhasil rendah ke dalam zon 11 lot yang lebih kecil, berhasil lebih tinggi dan 16 kiosk. Ini mengakibatkan pengurangan NLA sebanyak 13,531 k.p.s yang telah diguna untuk laluan dan koridor kawasan bersama. Ini adalah amalan biasa dalam pengurusan pusat membeli belah moden, menggambarkan keberuntungan lebih tinggi lot-lot lebih kecil dalam zon berbanding lot-lot saiz bersempadan yang lebih besar. Zon dijangka akan dibuka pada November 2006 dengan 9 daripada 11 lot dikhaskan untuk pajakan pada kadar sewa yang lebih tinggi berbanding penyewa sebelum ini.

Pada masa ini, Mahkota Parade sedang dalam proses langkah-langkah pembersihan hias (to be consistent with standard wording used by Hektar) kemudahan bilik rehat, kos yang mana akan ditanggung oleh HBSB. Pembersihan hias ini termasuk pemasangan semula jubin dan pemasangan kemudahan tandas 'bebas-tangan' dan ameniti.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

9.3 Ringkasan Harta-harta Subjek

9.3.1 Kekuatan Daya Saing

Pengurus percaya bahawa Harta-harta Subjek mendapat faedah daripada kekuatan daya saing berikut:

(a) Lokasi Strategik dan Kawasan Perdagangan Besar.

Harta-harta Subjek mendapat manfaat daripada lokasi-lokasi strategik daripada pasaran masing-masing. Subang Parade terletak dalam pusat komersil perbandaran mewah Subang Jaya manakala Mahkota Parade terletak dalam pusat komersil bersebelahan dengan sektor sejarah Melaka. Kedua-dua kawasan mempunyai ciri-ciri populasi mantap dan berkembang.

(b) Strategi Penyewa Tertumpu Pengguna

Harta-harta Subjek memiliki strategi penempatan yang sesuai bagi pengguna-pengguna dalam pasaran masing-masing. Subang Parade terletak sebagai medan wilayah berpusat komuniti dan memiliki campuran penyewa yang menasarkankan segmen pasaran demografik terasnya – keluarga-keluarga dan pasangan muda. Mahkota Parade terletak dalam medan wilayah utama dan sebagai medan terbesar di Melaka, menarik pengguna tempatan dan pelancong dalam negeri serta antarabangsa.

(c) Penyewa-penyewa Berkualiti

Harta-harta Subjek mengekalkan penyewa-penyewa peneraju dan penting yang kukuh, termasuk beberapa daripada peruncit terbesar Malaysia dan bilangan besar peruncit antarabangsa. Beberapa daripada penyewa telah menjalankan perniagaan dalam pusat ini selama lebih daripada 10 tahun. Campuran penyewa terus menarik trafik pelanggan ke dalam pusat-pusat membeli belah. Harta-harta Subjek menerima lebih kurang 13.7 juta pengunjung dalam 2005 dan 10.2 juta pengunjung sehingga September 30, 2006.

(d) Penghunian Tinggi

Harta-harta Subjek, akibat daripada lokasi mereka, penempatan, campuran penyewa dan lain-lain faktor, mendapat manfaat daripada kadar penghunian tinggi, melebihi purata kadar penghunian negara dan negeri bagi pusat-pusat membeli belah runcit dari 2003-2005. Subang Parade mencapai penghunian sebanyak lebih kurang 98.5% manakala Mahkota Parade mencapai penghunian sebanyak lebih kurang 9 % setakat 30 September 2006. Atas dasar wajaran NLA, Harta-harta Subjek mencatat penghunian sebanyak lebih kurang 96.7% pada 30 September 2006.

(e) Modal Pengurusan dan Perniagaan

Harta-harta Subjek telah diuruskan oleh HPSB dan HBSB, yang melaksanakan model pengurusan dan perniagaan yang telah meningkat dan mengekalkan penghunian harta-harta subjek di atas purata negara, kadar sewa yang bertambah baik dan telah menyelia pembersihan hias secara berperingkat Harta-harta Subjek. Pengurus-pengurus sebelum ini telah melaksanakan model perniagaan, yang menjajari kepentingan Dana dan penyewa-penyewa.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

9.3.2 Harta-harta Subjek

Harta-harta Subjek telah dibeli oleh Penjual-penjual daripada Lion Group. Subang Parade telah dibeli daripada Lion Subang Parade Sdn Bhd dalam perjanjian jual beli ditandatangani 24 Disember 2002 dan selesai pada Ogos 2003. Mahkota Parade telah dibeli daripada Lion Mahkota Parade Sdn Bhd dalam urusniaga perjanjian jual beli yang ditandatangani pada 16 Disember 2003 dan selesai pada April 2004.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Ringkasan Kawasan (pada 30 September 2006)

Harta	Jumlah NLA (k.p.s)	Tamat Tempoh Pajakan Tanah (Tahun)	Siap (Tahun) ²	Pengubahsuaian (Tahun) ¹
Subang Parade	472,709 ³	Hak milik bebas	1988	2006
Mahkota Parade	471,417 ⁴	Pajakan berakhir pada 2101	1994	2006
Jumlah	944,126			

Nota-nota:

- 1 Lihat Peningkatan Aset dalam seksyen harta masing-masing bagi butir-butir lanjut.
- 2 Bangunan disiapkan dan dibuka untuk perniagaan.
- 3 Termasuk NLA tambahan sebanyak 653 k.p.s, terdiri daripada pengembangan 2 lot sedia ada dan penambahan 1 lot baru.
- 4 Termasuk penatarajahan bekas lot G79 yang telah ditukarkan daripada lot saiz besar, hasil rendah ke dalam 11 lebih kecil, berhasil lebih tinggi, mengakibatkan dalam pengurangan NLA sebanyak 13,531 k.p.s.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Data Penghunian (pada 30 September 2006)

Harta	Jumlah NLA (k.p.s)	Jumlah Pengunjung Tahunan 2005 ¹	Kadar Penghunian
Subang Parade	472,709	5,689,196	98.5%
Mahkota Parade	471,417	8,007,014	94.9%
Jumlah	944,126	13,696,210	96.7%

Nota:

- 1 Pengunjung Tahunan dikesan mengikut sistem FootFall Harta-harta Subjek..

9.3.3 Profil Penyewa

- (a) Sepuluh penyewa teratas Harta Subjek menyumbang 30.0% kepada jumlah pendapatan sewa bulanan

Penyewa-penyewa Harta Subjek termasuk beberapa peruncit besar Malaysia seperti Parkson, The Reject Shop, McDonald's, Bonia, World of Sports dan Bata. Pada 30 September 2006, sepuluh penyewa teratas Harta Subjek menyumbang lebih kurang 30.0% kepada jumlah pendapatan sewa bulanan. Daripada sepuluh teratas, Parkson menyumbangkan bahagian yang terbesar pada 13.4% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan dan penghunian 26.9% daripada jumlah NLA bagi Harta Subjek. Penyewa kedua terbesar mengikut hasil, Reject Shop, menyumbangkan tidak lebih daripada 2.2% jumlah pendapatan sewa bulanan dan 1.9% daripada jumlah NLA.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

JADUAL: Harta-harta Subjek, Sepuluh Penyewa Teratas (pada 30 September 2006) ¹

Penyewa	Sektor Perdagangan	Tarikh Tamat	Jumlah NLA (k.p.s)	% Jumlah NLA	% jumlah pendapatan sewa bulanan
1 Parkson	Gedung Beli Belah	Februari 2008 dan September 2008	254,009	26.9%	13.4%
2 The Reject Shop	Fesyen	Jun 2007 dan Disember 2007	17,695	1.9%	2.2%
3 Bata	Fesyen	Disember 2006, Julai 2007 dan Jun 2008	7,169	0.8%	2.2%
4 Bonia	Fesyen	Ogos 2007, Oktober 2007, Disember 2007 dan Ogos 2009	5,965	0.6%	2.0%
5 McDonald's	Makanan & Minuman	Mac 2007 dan Disember 2007	10,457	1.1%	1.9%
6 Ampang Superbowl	Riadah & Hiburan	Ogos 2008	36,717	3.9%	1.9%
7 World of Sports	Fesyen	Disember 2008 dan Jun 2007	10,796	1.1%	1.8%
8 Kenny Rogers Roasters	Makanan & Minuman	Disember 2006 and Julai 2008	7,096	0.7%	1.7%
9 B.U.M. City	Fesyen	Jun 2009	13,918	1.5%	1.5%
10 Voir	Fesyen	Oktober 2007	5,506	0.6%	1.4%
Sepuluh Penyewa Teratas mengikut Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan			369,328	39.1%	30.0%
Lain-lain Penyewa			574,798	60.9%	70.0%
Jumlah			944,126	100.0%	100.0%

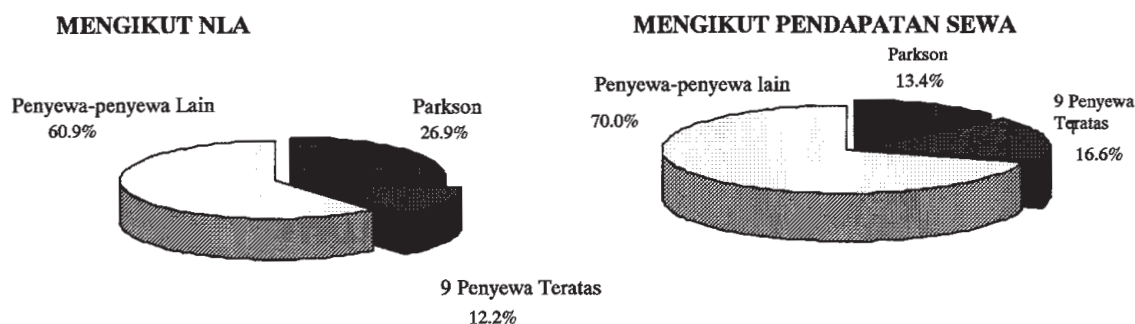
Nota:

¹ *Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi September 2006*

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Harta-harta Subject, Sumbangan Sepuluh Penyewa Teratas (pada 30 September 2006)¹



Nota:

¹ Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi September 2006

(b) **Campuran penyewa Harta-harta Subject dipelbagaikan dan tidak terlalu bergantung pada mana-mana sektor perdagangan**

Segmen perdagangan terbesar bagi Harta Subject iaitu fesyen dan kasut, mengakaunkan bagi 31.2% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan dan 16.8% daripada jumlah NLA. Segmen terbesar berikutnya, makanan & minuman mengakaunkan bagi 20.4% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan dan 15.9% daripada jumlah NLA.

Jadual dan carta berikut menggambarkan segmentasi campuran penyewa Harta-harta Subject mengikut sektor perdagangan.

JADUAL: Harta-harta Subject, Segmentasi Penyewa mengikut Sektor Perdagangan (pada 30 September 2006)

Sektor Perdagangan	% jumlah NLA	% jumlah pendapatan sewa bulanan ¹
Fesyen & Kasut	16.8%	31.2%
Makanan & Minuman / Medan Selera	15.9%	20.4%
Gudang Beli Belah / Pasaraya	30.5%	14.5%
Hadiah / Buku / Mainan / Khas	10.4%	11.3%
Riadah & Hiburan, Sukan & Kesihatan	11.1%	8.2%
Pendidikan / Perkhidmatan	4.1%	6.5%
Elektronik & IT	6.8%	3.3%
Perkakas Rumah & Perabot	3.6%	2.9%
Lain-lain	0.8%	1.7%
Jumlah	100.0%	100.0%

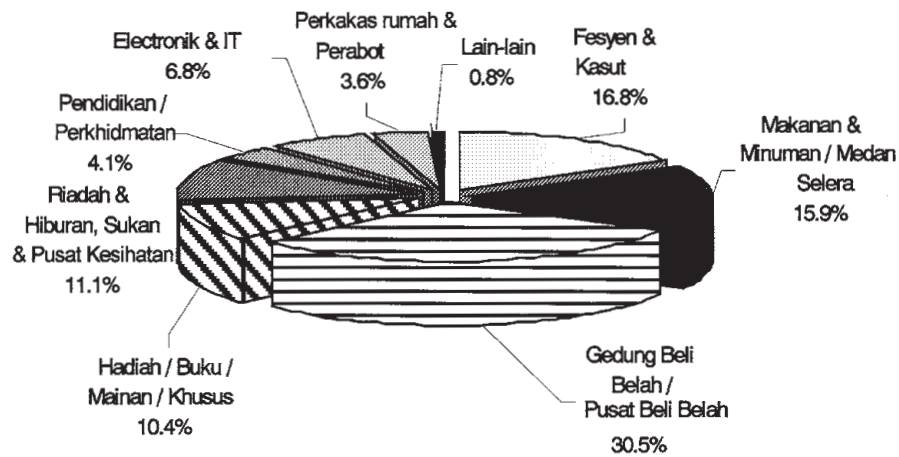
Nota:

¹ Dikira berdasarkan jumlah pendapatn sewa bulanan setiap bulan bagi September 2006

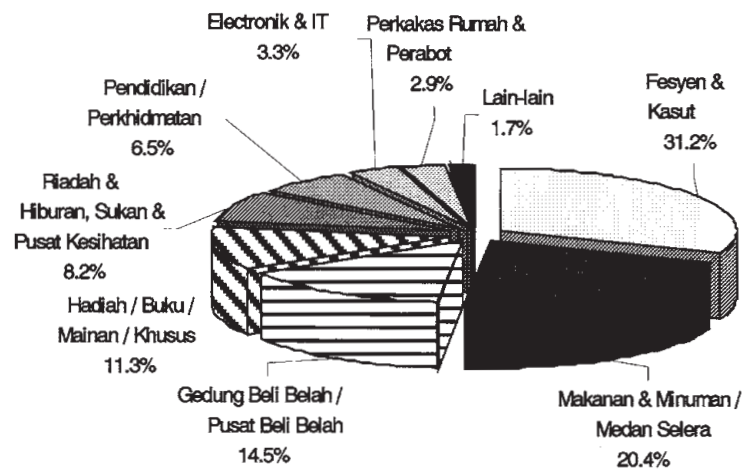
9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

CARTA: Harta-harta Subjek, Segmentasi Penyewa mengikut Sektor Perdagangan (pada 30 September 2006)

MENGIKUT NLA



MENGIKUT PENDAPATAN SEWA



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

(c) Campuran penyewa Harta Subjek mencirikan jenama penyewa yang kukuh

Majoriti penyewa-penyewa Harta Subjek adalah jenama antarabangsa, francais, jenama tempatan atau francais kedai rangkaian. Penyewa kedai sesebuah di dalam Harta Subjek terdiri daripada lebih kurang 16.7% daripada jumlah penyewaan dan 11.4% daripada jumlah NLA, manakala mengaunkan lebih kurang 8.9% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Segmentasi Penyewa mengikut Kategori Jenama (pada 30 September 2006)

Segmentasi Penyewa mengikut	% Penyewaan	% NLA	% jumlah pendapatan sewa bulanan ¹
Jenama Antarabangsa / Francias	33.5%	56.0%	50.3%
Kedai Rangkaian atau Tempatan / Francais	49.8%	32.6%	40.8%
Kedai Sesebuah	16.7%	11.4%	8.9%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%

Nota:

¹ Dikira berdasarkan jumlah pendapatan sewa bulanan setiap bulan bagi 30 September, 2006

(d) Penyewaan Harta-harta Subjek mempunyai bilangan besar peruntukan-peruntukan kenaikan sewa dan sewa jumlah dagangan

Melalui langkah-langkah pemajakan gabungan HPSB dan HBSB, kedua-dua Subang Parade dan Mahkota Parade telah merunding bagi peruntukan-peruntukan kenaikan sewa dan sewa jumlah dagangan dalam perjanjian penyewaan mereka. Peruntukan-peruntukan kenaikan sewa memperuntukkan bagi peningkatan yang dirundingkan dalam sewa asas ke atas tempoh penyewaan. Peruntukan-peruntukan sewa jumlah dagangan memperuntukkan bagi sewa ditetapkan pada peratusan daripada jualan bulanan penyewa, selain daripada sewa asas. Beberapa penyewaan mengandungi kedua-dua peruntukan manakala penyewa-penyewa kadangkala berunding untuk salah satu daripadanya. Kedua-dua peruntukan memperuntukkan faedah kewangan berpotensi kepada Dana. Bagi maklumat selanjutnya mengenai peruntukan-peruntukan ini, lihat 'Strategi-strategi Pelaburan' di bawah Seksyen 7 prospektus ini.

Pada masa pembelian HPSB masing-masing ke atas Subang Parade pada Ogos 2003 dan pembelian HBSB ke atas Mahkota Parade pada April 2004, tidak ada peruntukan kenaikan sewa atau sewa jumlah dagangan dalam perjanjian penyewaan.

Pada 30 September 2006, jumlah sebanyak 128 penyewaan mempunyai peruntukan kenaikan sewa dan 193 mempunyai peruntukan sewa jumlah dagangan. Akibat daripada itu, lebih kurang 57.9% daripada penyewaan mempunyai peruntukan kenaikan dalam sewa asas sepanjang tempoh perjanjian. Lebih kurang 87.3% daripada penyewaan akan melapor mengenai angka-angka jumlah dagangan bulanan mereka kepada Pengurus.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK *(Samb)*

JADUAL: Harta-harta Subjek, Pajak Kenaikan Sewa dan Sewa Jumlah Dagangan (pada 30 September 2006)

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewaan	% daripada Jumlah Penyewaan
Kenaikan	128	57.9%
lurus	93	42.1%
Jumlah	221	100.0%

Peruntukan Penyewaan	Bil. Penyewaan	% daripada Jumlah Penyewaan
Sewa Jumlah Dagangan	193	87.3%
Tiada Bilangan Sewa Jumlah Dagangan	28	12.7%
Jumlah	221	100.0%

9.3.4 Penamatan Dan Pembaharuan Semula Pajak

- (a) Harta-harta Subjek telah menikmati kadar pembaharuan semula sewa yang tinggi lebih kurang 61% daripada penyewaannya

Secara keseluruhannya, dari 2004 hingga 30 September 2006, 129 daripada jumlah sebanyak 211 penyewaan tamat telah diperbaharui semula, menunjukkan lebih kurang 61% kadar pembaharuan semula ke atas penyewaan yang tamat dan mengakaunkan 60% daripada NLA penyewaan yang tamat. Kadar pembaharuan semula yang tinggi menunjukkan komitmen jangka panjang oleh peruncit-peruncit dan keyakinan dalam campuran penyewa harta dan pengaturan kedudukan. Jadual di bawah menunjukkan butir-butir lanjut mengenai penyewaan dan pembaharuan semula penyewaan harta.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Pajak Tamat dan Diperbaharui Semula 2004 – 2006 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Bilangan penyewaan tamat	NLA penyewaan tamat (k.p.s)	Bilangan penyewaan tamat diperbaharui semula	Jumlah NLA daripada penyewaan diperbaharui semula (k.p.s)	% daripada bilangan penyewaan diperbaharui semula	% daripada NLA penyewaan diperbaharui semula
2004	113	243,227	66	170,185	58%	70%
2005	74	222,737	49	119,771	66%	54%
Pada 30 September 2006	24	69,351	14	32,083	58%	46%
Jumlah / Purata	211	535,315	129	323,039	61%	60%

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

- (b) **Peningkatan kadar pembaharuan semula Harta-harta Subjek adalah 17.6% pada 2004, 21.4% pada 2005 dan 16.4% hingga 30 September 2006**

Penyewaan diperbaharui semula Harta-harta Subjek telah diperbaharui semula pada kadar sewa yang lebih tinggi berbanding dengan kadar sewa terdahulu. Pada 2004, 67 penyewaan telah diperbaharui semula pada purata kenaikan kadar sewa sebanyak lebih kurang 17.6% berbanding dengan kadar sewa sebelumnya. Bagi 2005, 49 penyewaan telah diperbaharui semula pada purata kadar sewa sebanyak lebih kurang 21.4% berbanding dengan kadar sewa terdahulu. Sehingga 30 September 2006, 15 penyewaan telah diperbaharui semula pada purata kadar sewa yang meningkat sebanyak lebih kurang 16.4%. Peningkatan yang tinggi dalam kadar sewa selanjutnya menunjukkan keyakinan peruncit dalam Harta-harta Subjek. Walau bagaimanapun kenaikan kadar ini, tidak boleh dijamin pada masa hadapan. Lihat "Faktor-faktor Risiko" dalam Seksyen 4 prospektus ini bagi maklumat selanjutnya.

Jadual berikut menunjukkan tebaran kadar penyewaan diperbaharui semula bagi 2004 hingga 30 September 2006.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Tebaran Pembaharuan Semula Penyewaan September 2004-2006 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE 31 Disember	Bilangan penyewaan tamat diperbaharui semula	Peningkatan purata penyewaan diperbaharui semula berbanding dengan kadar sewa terdahulu (%)
2004	66	17.1%
2005	49	21.4%
Pada 30 September 2006	14	16.9%

- (c) **Harta-harta Subjek mempunyai profil penamatan penyewaan seimbang**

Lebih kurang 237 penyewaan komited akan tamat dalam tempoh 30 September 2006-2009. Tahun 2008 juga termasuk penyewa peneraju Parkson yang mempunyai perjanjian penyewaan dengan opsyen bagi kedua-dua Subang Parade dan Mahkota Parade. Tidak termasuk penyewa peneraju Parkson, penamatan bagi 2008 akan mengakaunkan bagi lebih kurang 29.8% daripada jumlah NLA dan 33.6% daripada jumlah pendapatan sewa bulanan.

Jadual dan carta di bawah memperincikan profil penamatan penyewaan.

JADUAL: Harta-harta Subjek, Profil Penamatan Penyewaan 2006-2009 (pada 30 September 2006)

Bagi FYE	Jumlah bilangan penyewaan yang akan tamat	NLA penyewaan komited yang akan tamat (kaki per)	% daripada NLA penyewaan komited yang akan tamat NLA daripada Jumlah NLA	% daripada penyewaan komited yang akan tamat daripada Jumlah Pendapatan Sewa Bulanan ¹
Pada 30 September 2006	8	47,586	5.0%	3.8%
2007	98	258,198	27.4%	37.2%
2008 ²	90	535,512	56.7%	47.0%
2009	41	78,789	8.3%	13.6%

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

JADUAL: Harta-harta Subjek, Ringkasan Penilaian

Harta	Tarikh Penilaian	Jumlah Penilaian (RM '000)	Balasan Pembelian ¹ (RM '000)
Subang Parade	1 Mei 2006	290,000	280,000
Mahkota Parade	1 Mei 2006	233,000	232,000
Jumlah		523,000	512,000

Nota:

1 Balasan harga pembelian tidak termasuk kos urusniaga berkaitan dengan pembelian.

9.5 Pecah Bahagikan Subang Parade

Selaras dengan terma-terma SPA bagi Subang Parade, 84.84% daripada saham tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk mewakili kepentingan Hektar REIT dalam Subang Parade akan dipindahkan kepada Pemegang Amanah selepas bayaran penuh balasan pembelian yang akan dilaksanakan selepas Penyenaaraan. 15.16% selebihnya daripada bahagian tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk mewakili Tanah HPSB tidak akan dibeli oleh Hektar REIT memandangkan kawasan pada masa ini diguna sebagai tapak semaian dan tidak mendatangkan hasil.

HPSB mengaku janji untuk memohon dengan pihak berkuasa yang berkenaan bagi kelulusan Pecahan daripada Tanah Induk dan bagi pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade selepas penerimaan pemberitahuan bertulis bahawa Tanah Induk telah didaftarkan sewajarnya dalam nama bersama HPSB dan Pemegang Amanah sebagai pemilik bersama. Sementelah itu, HPSB akan menggunakan segala upayanya untuk memastikan bahawa dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade akan dikeluarkan secepat mungkin dan kemudiannya akan membantu dalam mendaftarkan Subang Parade atas nama Pemegang Amanah.

9.6 Hak Milik Strata ke atas Harta-harta Subjek tidak dikeluarkan

Hak milik strata kepada Harta-harta Subjek masih belum dikeluarkan oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan dan Harta-harta Subjek masih belum didaftarkan atas nama Pemegang Amanah. Harta-harta Subjek masih lagi dipegang oleh Penjual-penjual sebagai pemilik berdaftar tanah induk yang berkaitan dengan Harta-harta Subjek.

Selaras dengan terma-terma SPA, Penjual-penjual mengaku janji atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri untuk mengemukakan, bagi Pemegang Amanah permohonan kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan untuk keluaran hak milik strata bagi unit-unit atau lot-lot individu yang telahpun dijual selaras dengan syarat-syarat STA dan selaras dengan peruntukan-peruntukan SPA masing-masing.

Di bawah terma-terma SPA bagi Subang Parade, HPSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade atau dalam tempoh yang lebih panjang seperti yang dipersetujui oleh pihak-pihak berkaitan secara bertulis.

Di bawah terma-terma SPA bagi Mahkota Parade, HBSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh penyelesaian jual beli iaitu tarikh baykaitan aran penuh balasan dalam tempoh yang lebih panjang seperti yang dipersetujui oleh pihak-pihak besecara bertulis.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

JADUAL: Harta-harta Subjek, Ringkasan Penilaian

Harta	Tarikh Penilaian	Jumlah Penilaian (RM '000)	Balasan Pembelian ¹ (RM '000)
Subang Parade	1 Mei 2006	290,000	280,000
Mahkota Parade	1 Mei 2006	233,000	232,000
Jumlah		523,000	512,000

Nota:

1 Balasan harga pembelian tidak termasuk kos urusniaga berkaitan dengan pembelian.

9.5 Pecah Bahagikan Subang Parade

Selaras dengan terma-terma SPA bagi Subang Parade, 84.84% daripada saham tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk mewakili kepentingan Hektar REIT dalam Subang Parade akan dipindahkan kepada Pemegang Amanah selepas bayaran penuh balasan pembelian yang akan dilaksanakan selepas Penyenaaraian. 15.16% selebihnya daripada bahagian tidak dipecah bahagi dalam Tanah Induk mewakili Tanah HPSB tidak akan dibeli oleh Hektar REIT memandangkan kawasan pada masa ini diguna sebagai tapak semaian dan tidak mendatangkan hasil.

HPSB mengaku janji untuk memohon dengan pihak berkuasa yang berkenaan bagi kelulusan Pecahan daripada Tanah Induk dan bagi pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade selepas penerimaan pemberitahuan bertulis bahawa Tanah Induk telah didaftarkan sewajarnya dalam nama bersama HPSB dan Pemegang Amanah sebagai pemilik bersama. Sementelah itu, HPSB akan menggunakan segala upayanya untuk memastikan bahawa dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade akan dikeluarkan secepat mungkin dan kemudiannya akan membantu dalam mendaftarkan Subang Parade atas nama Pemegang Amanah.

9.6 Hak Milik Strata ke atas Harta-harta Subjek tidak dikeluarkan

Hak milik strata kepada Harta-harta Subjek masih belum dikeluarkan oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan dan Harta-harta Subjek masih belum didaftarkan atas nama Pemegang Amanah. Harta-harta Subjek masih lagi dipegang oleh Penjual-penjual sebagai pemilik berdaftar tanah induk yang berkaitan dengan Harta-harta Subjek.

Selaras dengan terma-terma SPA, Penjual-penjual mengaku janji atas kos dan perbelanjaan mereka sendiri untuk mengemukakan, bagi Pemegang Amanah permohonan kepada pihak-pihak berkuasa yang berkenaan untuk keluaran hak milik strata bagi unit-unit atau lot-lot individu yang telahpun dijual selaras dengan syarat-syarat STA dan selaras dengan peruntukan-peruntukan SPA masing-masing.

Di bawah terma-terma SPA bagi Subang Parade, HPSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade atau dalam tempoh yang lebih panjang seperti yang dipersetujui oleh pihak-pihak berkaitan secara bertulis.

Di bawah terma-terma SPA bagi Mahkota Parade, HBSB mengaku janji untuk mengemukakan permohonan hak milik strata dalam masa 6 bulan dari tarikh penyelesaian jual beli iaitu tarikh baykaitan aran penuh balasan dalam tempoh yang lebih panjang seperti yang dipersetujui oleh pihak-pihak besecara bertulis.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

9.7 Perbincangan Pengurusan mengenai Potensi Dana Masa Hadapan

Kami akan berusaha untuk merancang, melaksanakan dan menyelia strategi-strategi yang akan meningkatkan prestasi kewangan Dana dan secara keseluruhannya, meningkatkan hasil Harta-harta Subjek. Kami percaya bahawa prospek masa hadapan Harta-harta Subjek bergantung pada beberapa inisiatif termasuk tetapi tidak terhad kepada, pelaksanaan model perniagaannya, proses menilai peningkatan aset berpotensi dan penajajaran kepentingan dengan promoter Dana dan potensi pembangunan tanah (tanah-tanah) simpanan berdekatan.

(a) Model Perniagaan

Bahagian pertama daripada model perniagaan kami adalah untuk menumpukan kepada pengguna akhir. Dalam hal Subang Parade, HPSB telah mengenal pasti kawasan demografi terdekat dalam kawasan perdagangan utama sebagai pasaran sasarannya, yang terdiri daripada keluarga baru dan pasangan bekerja. Kemudiannya, Subang Parade telah menempatkan kedudukannya sendiri sebagai pusat beli belah sub bandar dengan tumpuan kawasan kejiranan, dengan campuran penyewa dan pasaran yang disasarkan terhadap segmen pelanggan khusus ini. Subang Parade telah dikunjungi oleh lebih kurang 5.7 juta pengunjung pada 2005. Dalam hal Mahkota Parade, mengambil kira lokasi utama dan sebagai pusat beli belah yang terbesar di Melaka, HBSB telah mengatur kedudukan harta sebagai pusat beli belah perbandaran utama. Kemudiannya, campuran penyewa dan pasaran Mahkota Parade disasarkan kepada populasi di seluruh negeri Melaka dan pelancong. Mahkota Parade menerima lebih kurang 8.0 juta pengunjung pada 2005. Secara keseluruhannya, Harta-harta Subjek mencapai kadar kependudukan yang lebih tinggi daripada purata di seluruh negara dan negeri, dan mencapai lebih kurang 96.7% bagi kedua-dua harta berasaskan NLA wajaran, pada 30 September 2006.

Bahagian kedua daripada model perniagaan kami adalah penajajaran kepentingan dengan penyewa-penyewanya. Bagi Harta-harta Subjek, HPSB dan HBSB masing-masing telah melaksanakan strategi pemajakan untuk memasukkan peruntukan-peruntukan kenaikan sewa dan sewa jumlah dagangan dalam penyewaan yang baru, di mana mungkin. Perbincangan mengenai peruntukan-peruntukan disediakan dalam seksyen 7 bertajuk 'Strategi-strategi Pelaburan' dalam Prospektus ini. Peruntukan-peruntukan kenaikan sewa memastikan agar penyewa-penyewa membayar sewa asas yang meningkat sepanjang tempoh penyewaan. Ini mendisiplinkan penyewa-penyewa untuk memfaktor secara beransur-ansur kenaikan sewa dalam perancangan perniagaan mereka dan mungkin juga memperuntukkan bagi kenaikan beransur-ansur yang berterusan ke atas sewa asas pada akhir setiap tempoh penyewaan. Sewa jumlah dagangan memastikan agar Pengurus boleh menerima peratusan daripada jualan penyewa atau sewa asas, yang mana lebih tinggi. Rasional kepada keadaan ini adalah pengguna-pengguna tertarik untuk pusat beli belah disebabkan oleh campuran penyewa. Oleh yang demikian, penyewa-penyewa akan dipilih secara berhati-hati oleh Pengurus.

Akibat daripada itu, prestasi jumlah dagangan penyewa mungkin terjejas oleh keputusan pemajakan dan kegiatan promosi kami. Kami teruja untuk mempromosikan penyewa-penyewa di mana peningkatan ketara dalam prestasi jumlah dagangan penyewa juga akan memberi manfaat kepada Dana serta juga kami. Peruntukan sewa jumlah dagangan juga membolehkan penggunaan disasarkan bagi kegiatan promosi yang direkabentuk untuk membantu mempromosikan jualan bagi penyewa masing-masing. Peruntukan sewa jumlah dagangan memperuntukkan agar peningkatan pendapatan sewa masa hadapan mungkin diperolehi daripada prestasi jumlah dagangan yang meningkat penyewa-penyewa dan dengan yang demikian, kami tidak bergantung semata-mata kepada peningkatan kadar sewa asas bagi pertumbuhan.

Secara keseluruhannya, peruntukan-peruntukan kenaikan sewa wujud lebih kurang 57.9% dan peruntukan-peruntukan sewa jumlah dagangan wujud dalam lebih kurang 87.3% daripada penyewaan Harta-harta Subjek. Peningkatan berterusan angka-angka ini mungkin meningkatkan prospek potensi pertumbuhan dan hasil bagi Harta-harta Subjek.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

(b) **Potensi Skop bagi Peningkatan dan Pembersihan Hias Aset**

Kami akan terus meneliti pelbagai inisiatif untuk membangunkan rancangan peningkatan dan pembersihan hias aset bagi meningkatkan potensi hasil kewangan Harta-harta Subjek.

Pada masa ini bagi Subang Parade, HPSB sedang melaksanakan pembersihan hias (lihat Peningkatan Aset Subang Parade bagi butir-butir selanjutnya). Pembersihan komprehensif kedua-dua kawasan luaran dan dalaman akan mengemaskinikan profil harta dan mungkin menaikkan imej harta setara dengan beberapa pusat beli belah berdekatan di Lembah Klang. Kesan daripada potensi peningkatan ke atas profil mungkin termasuk meningkatkan kadar sewa setara dengan lain-lain pusat beli belah yang terkenal di Lembah Klang. Pada masa ini, ada di antara kadar sewa Subang Parade adalah lebih rendah berbanding dengan lain-lain pusat beli belah yang turut sama bersaing di Lembah Klang, dengan itu membolehkan bagi potensi kenaikan pada masa hadapan. Sila rujuk kepada “Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas” di bawah Lampiran VI Prospektus bagi butir-butir yang lebih lanjut mengenai gambaran keseluruhan pasaran mengenai kadar sewa bandingan di antara Subang Parade dan lain-lain pusat beli belah di Lembah Klang.

Subang Parade mempunyai keluasan lantai kasar seluas 1.2 juta kaki persegi dan NLA sebanyak 472,709 kaki persegi, mewakili lebih kurang 39% kecekapan penggunaan. Kawasan selebihnya digunakan untuk membentuk persekitaran membeli belah selesa dan kondusif bagi pelanggan-pelanggan dengan laluan jalan kaki yang luas dan kawasan pameran utama yang besar, serta juga kawasan bagi ruang simpanan, laluan perkhidmatan dan tempat letak kereta. Terdapat skop meluas bagi peningkatan berterusan pusat dengan menggunakan ruang simpanan yang tidak digunakan sebelum ini atau laluan atau koridor yang kurang digunakan dan menukarnya kepada NLA.

Mahkota Parade mempunyai keluasan lantai kasar seluas 1.1 juta kaki persegi dan NLA seluas 471,417 kaki persegi, mewakili lebih kurang 43% kecekapan penggunaan. Sebagaimana di Subang Parade, kawasan selebihnya digunakan untuk membentuk persekitaran membeli belah yang selesa dan kondusif bagi pelanggan-pelanggan dengan laluan jalan kaki yang luas dan kawasan pameran utama yang besar, serta juga kawasan bagi simpanan, laluan perkhidmatan dan tempat letak kereta. Akibat daripada itu, telah wujud skop yang meluas bagi penggiatan atau pembentukan ruang NLA daripada ruang simpanan, laluan dan koridor yang kurang digunakan atau tidak digunakan.

(c) **Pembangunan (pembangunan-pembangunan) Masa Hadapan ke atas Tanah Berdekatan**

Harta-harta Subjek kedua-dua mempunyai kawasan berdekatan dari tanah tidak dibangunkan yang sama ada dimiliki oleh Dana atau Penjual-penjual.

Subang Parade mempunyai kawasan tanah berhampiran yang tidak dibangunkan berukuran lebih kurang 1.9 ekar. Kawasan tanah mungkin dibangunkan oleh Penjual bagi tujuan komersil pada masa hadapan, termasuk ruang jualan runcit tambahan, yang mungkin menjadi pelengkap kepada Subang Parade. Dana mungkin membeli mana-mana harta yang didirikan di atas tanah, yang mungkin memenuhi kriteria sebagaimana dikemukakan dalam Strategi-strategi Pelaburan di bawah Seksyen 7 Prospektus. HKSB akan memberikan hak kepada penolakan pertama bagi Dana untuk membeli harta-harta yang sesuai ini pada masa hadapan, memandangkan ia memenuhi kriteria yang ditakrifkan dalam Strategi-strategi Pelaburan di bawah Seksyen 7 prospektus ini. Memandangkan Subang Parade mempunyai lebih kurang 98.5% kepenghunan (pada 30 September 2006), pelbagai opsyen pengembangan telah diteliti oleh HPSB termasuk tetapi tidak terhad kepada, atau disahkan kepada, nic-fesyen, penawaran berorientasikan muda remaja dan tempat-tempat hiburan.

9. HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

Kawasan tanah berhampiran Mahkota Parade terdiri daripada lebih kurang 3 ekar kawasan tanah yang pada masa ini digunakan sebagai tempat letak kereta luar. Memandangkan Mahkota Parade terletak dalam kawasan utama daerah komersil berdekatan dengan kawasan bersejarah Melaka, kawasan tanah tidak dibangunkan ini mungkin mempunyai potensi pembangunan komersil pada masa hadapan. Memandangkan Mahkota Parade mempunyai lebih kurang 94.9% kependudukan (pada 30 September 2006), pelbagai opsyen pengembangan telah diteliti oleh HBSB termasuk tetapi tidak terhad kepada, disahkan kepada, nic-fesyen, opsyen hiburan atau pengembangan ruang penyewa peneraju. Dan juga, aras atas Mahkota Parade (tingkat dua) mempunyai sokongan asas bagi aras tambahan yang mungkin dibina bagi pengembangan masa hadapan.

(d) Penjajaran Kepentingan Di Antara HKSB dan Dana

Terdapat penjajaran kepentingan di antara HKSB dan Pemegang-pemegang Unit. Kumpulan Hektar, selepas penyenaaran, akan mengekalkan lebih kurang 50.16% daripada Unit-unit akan kekal sebagai pelabur utama dalam Dana. Kumpulan Hektar melalui HKSB mengekalkan tanah simpanan yang besar di kawasan yang strategik di Malaysia, yang mungkin menjadi ideal bagi projek pembangunan komersil. Pembangunan komersil mungkin mengandungi harta-harta runcit, yang mungkin merupakan pelaburan yang sesuai bagi Dana.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

10. PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK

Pada 5 Oktober 2006, Pemegang Amanah menandatangani SPA berikut bagi Pembelian:

- (a) perjanjian jual beli bersyarat dengan HPSB bagi pembelian Subang Parade bagi balasan pembelian sebanyak RM280,000,000; dan
- (b) perjanjian jual beli bersyarat dengan HBSB bagi pembelian Mahkota Parade bagi balasan pembelian sebanyak RM232,000,000.

Pembelian Subang Parade dan Mahkota Parade tidak termasuk jumlah kawasan seluas masing-masing lebih kurang 47,256 k.p.s dan 26,872 k.p.s, terdiri daripada unit-unit individu atau lot-lot yang telah pun dijual kepada beberapa pembeli.

10.1 Balasan Pembelian

Jumlah balasan pembelian bagi Pembelian berjumlah RM512,000,000 yang akan dijelaskan seperti berikut:

- (a) terbitan 160,500,000 Unit baru dalam Hektar REIT kepada HPSB dan HBSB pada harga terbitan RM1.00 setiap Unit ("Unit-unit Balasan"); dan
- (b) bayaran tunai sebanyak RM351,500,000 untuk secara kolektifnya dihasilkan daripada Penawaran Awam dan daripada pinjaman baru.

Butir-butir mengenai bilangan Unit yang akan diterbitkan kepada setiap Penjual-penjual masing-masing dan balasan tunai mereka masing-masing selaras dengan Pembelian adalah seperti berikut:

Penjual-penjual	Harta-harta Subjek	Nilai Unit yang akan diterbitkan (RM)	Jumlah tunai yang akan dibayar (RM)	Balasan pembelian (RM)
HPSB	Subang Parade	87,800,000	192,200,000	280,000,000
HBSB	Mahkota Parade	72,700,000	159,300,000	232,000,000
Total		160,500,000	351,500,000	512,000,000

Pembelian dijangka akan selesai dilaksanakan pada 5 Disember 2006, iaitu selepas tarikh penyenaaraihan prospektif. Pada tarikh Prospektus, SPA berhubung dengan Pembelian masih lagi bersyarat.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

10. PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

10.2 Terma-terma Penting Perjanjian SPA

Terma-terma penting SPA diringkaskan di bawah:

- (a) Harta-harta Subjek yang dibeli di bawah setiap SPA bersyarat terdiri daripada yang berikut:
 - (i) kepentingan pegangan kekal / pegangan pajak dalam tanah;
 - (ii) semua bangunan di atas setiap Harta-harta Subjek (kecuali dan melainkan bagi unit-unit dan lot-lot individu tertentu yang telahpun dijual);
 - (iii) beberapa lif dan tangga bergerak, loji atau unit penyaman udara, peralatan, mesin, lekapan, pemasangan dan lain-lain catel, boleh alih atau tidak boleh alih di atas atau dalam Harta-harta Subjek masing-masing yang dimiliki secara benefisial dan sah oleh Penjual-penjual; dan
 - (iv) kepentingan, faedah dan hak dalam semua pajakan dan penyewaan yang akan diserahkan hak kepada Pemegang Amanah apabila selesai pembelian.
- (b) Harta-harta Subjek, tidak termasuk unit-unit dan lot-lot individu tertentu yang telahpun dijual, akan dipindahkan kepada Pemegang Amanah bebas daripada bebanan dalam apa cara sekalipun (kecuali bagi mana-mana beban yang boleh dikaitkan kepada institusi kewangan yang membiayai Pembelian) dan dengan semua hak dan faedah yang terlampir atau terakru tetapi tertakluk kepada semua syarat dan terma yang nyata dan tersirat hak milik dan sekatan dalam kepentingan yang melibatkan setiap Harta-harta Subjek dan tertakluk selanjutnya kepada semua penyewaan dan lesen sedia ada.
- (c) Representasi dan waranti khusus mengenai Harta-harta Subjek, penyewaan dan pajakan yang dibuat oleh setiap Penjual mengenai Harta-harta Subjek.
- (d) SPA bersyarat bagi Pembelian adalah saling bergantung dan Pemegang Amanah tidak bertanggungjawab untuk menyelesaikan pembelian mana-mana satu Harta-harta Subjek melainkan pembelian semua Harta Subjek diselesaikan secara tidak bersyarat di bawah SPA bersyarat masing-masing.
- (e) Pembelian adalah bersyarat ke atas penyelesaian Penawaran Awam dan berhubung dengan Mahkota Parade khususnya, kelulusan Pihak Berkuasa Negeri bagi pemindahan yang sama memihak kepada Pemegang Amanah telah diperolehi.
- (f) Atas penyelesaian:
 - (i) semua hak, hak milik dan kepentingan dalam dan kepada Harta-harta Subjek (tidak termasuk lot-lot yang terjual) dan risiko-risiko berkaitan dengan Harta-harta Subjek (tidak termasuk lot-lot yang terjual) akan berpindah daripada Penjual kepada Pemegang Amanah pada tarikh penyelesaian.
 - (ii) pihak-pihak akan menandatangani surat ikatan penyerahan hak semua penyewaan dan pajakan sedia ada memihak kepada Pemegang Amanah yang akan secara berkesan dan dengan serta merta dan Penjual-penjual Harta-harta Subjek masing-masing akan membayar semua deposit jaminan dibayar kepada Penjual-penjual;
 - (iii) Pemegang Amanah akan menjadi berhak kepada semua hak, kepentingan dan faedah penjual di bawah penyewaan dan pajakan sedia ada;
 - (iv) Penjual-penjual masing-masing akan memegang semua sewa yang kena dibayar selepas tarikh penyelesaian atas amanah bagi Pemegang Amanah dan dengan serta merta membayar ke atas yang sama bersama dengan semua deposit sewa kepada Pemegang Amanah;

10. PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK (*Samb*)

- (v) Hak, hak milik, faedah, obligasi dan liabiliti Penjual-penjual masing-masing berhubung dengan unit-unit dan lot-lot individu tersebut yang telahpun dijual akan dinovasikan kepada Pemegang Amanah dan Penjual-penjual akan membayar kepada Pemegang Amanah dana bangunan dan sebarang deposit jaminan yang sebelum ini dibayar kepada Penjual-penjual;
 - (vi) Penjual-penjual masing-masing akan mengeluarkan notis bertulis kepada semua penyewa dan pemilik sedia ada berhubung dengan unit-unit dan lot-lot individu yang telahpun dijual untuk memaklumkan mereka mengenai kepentingan Pemegang Amanah dalam setiap Harta-harta Subjek; dan
 - (vii) Penjual-penjual Harta-harta Subjek akan menghantar kepada Pemegang Amanah semua dokumen penyelesaian berhubung dengan Harta-harta Subjek termasuk surat kuasa wakil tidak boleh batal yang melantik Pemegang Amanah sebagai wakil Penjual-penjual dengan hak dan kuasa penuh untuk berurusan dengan setiap Harta-harta Subjek .
- (g) Jika sekiranya Memorandum Pemindehan tidak boleh didaftarkan memihak kepada Pemegang Amanah adalah tidak sah atau tidak boleh disempurnakan atas alasan apa sekalipun:
- (i) Penjual-penjual masing-masing akan memegang Harta-harta Subjek sebagai *bare* Trustee bagi Pemegang Amanah dan mengesahkan bahawa Pemegang Amanah adalah pemilik yang betul dan benefisial Harta-harta Subjek bagi pihak Hektar REIT;
 - (ii) Pemegang Amanah adalah berhak untuk berurusan dengan Harta-harta Subjek sebagai pemilik selaras dengan surat kuasa wakil yang diberikan memihak kepadanya selaras dengan undang-undang terpakai; dan
 - (iii) Penjual-penjual masing-masing akan mensubrogat faedah, hak, kepentingan, obligasi dan liabiliti mereka berhubung dengan setiap Harta-harta Subjek kepada Pemegang Amanah;
 - (iv) Penjual-penjual masing-masing akan melakukan tindakan tertentu sebagaimana Pemegang Amanah secara munasabah mungkin perlukan untuk berurusan dengan Harta-harta Subjek secara berkesan.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

10. PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

10.3 Lain-lain Terma Berhubung Dengan Subang Parade

- (a) Selaras dengan terma-terma Perjanjian Jual Beli bagi Subang Parade, bahagian daripada Tanah Induk berukuran lebih kurang 84,898.44 k.p.s. (1.949 ekar) dalam kawasan yang dikekalkan oleh HPSB. Selepas penyempurnaan Perjanjian Jual Beli bagi Subang Parade, HPSB telah menyempurnakan dan menghantar kepada Pemegang Amanah borang berkanun mengenai instrument pemindahan bagi tujuan memberi kesan pada pemindahan sebanyak 84.84% daripada bahagian yang tidak dibahagikan dalam Tanah Induk (mewakili kepentingan Hektar REIT berhubung dengan Subang Parade) memihak kepada Pemegang Amanah.
- (b) Untuk memudahkan pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade melalui Pemecahan, ia diperuntukkan dalam Perjanjian Jual Beli bahawa HPSB akan tandatangani dan menghantar kepada Pemegang Amanah borang berkanun mengenai surat cara pemindahan untuk tujuan melaksanakan pemindahan sebanyak 84.84% daripada bahagian tidak dibahagikan dalam Tanah Induk (mewakili kepentingan Hektar REIT berhubung dengan Subang Parade) memihak kepada Pemegang Amanah selepas penyempurnaan Perjanjian Jual Beli.
- (c) HPSB hendaklah atas kos dan perbelanjaannya sendiri menghantar permohonan bagi kelulusan pihak berkuasa bagi Pemecahan daripada Tanah Induk dan pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade selepas penerimaan pemakluman bertulis bahawa Tanah Induk telah didaftarkan sewajarnya dalam nama bersama HPSB dan Pemegang Amanah sebagai pemilik bersama. Sekiranya HPSB gagal untuk mengambil tindakan sewajarnya untuk memohon bagi Pemecahan, Pemegang Amanah adalah berhak untuk mengambil langkah-langkah tertentu sebagaimana perlu untuk memohon bagi pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade. Pemegang Amanah adalah berhak untuk menuntut agar Penjual membayar balik kepada Pemegang Amanah/Hektar REIT semua kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Pemegang Amanah/Hektar REIT berhubung dengan permohonannya bagi Pemecahan.
- (d) Dalam Perjanjian Jual Beli, HPSB telah memberikan aku janjinya untuk menanggung rugi Pemegang Amanah terhadap semua kos yang ditanggung oleh Pemegang Amanah dan/atau Hektar REIT bagi pembaikan atau pembetulan atau kemasukan semula harta atau mana-mana bahagian daripadanya yang rosak atau berpunca daripada pembangunan yang dicadangkan di atas Tanah HPSB. HPSB juga telah mengaku janji tidak akan menjalankan sebarang pembangunan lain di atas Tanah HPSB tanpa kebenaran bertulis terdahulu Pemegang Amanah dan dalam memberi kebenarannya, Pemegang Amanah adalah berhak untuk mengenakan terma-terma dan syarat-syarat tertentu sebagaimana ia fikirkan wajar.
- (e) Selain daripada itu, HPSB telah memberikan kepada Pemegang Amanah atau Hektar REIT hak penolakan yang pertama untuk membeli sebahagian atau semua daripada pembangunan yang dicadangkan atau mana-mana pembangunan lain di atas Tanah HPSB tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat sebagaimana pihak-pihak mungkin bersetuju secara bersama.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

10. PEMBELIAN HARTA-HARTA SUBJEK (Samb)

10.4 Kemudahan Perbankan Islam Diambil Untuk Membiayai Sebahagian daripada Pembelian

Hektar REIT telah memperolehi daripada MBB kemudahan overdraf Islam sehingga jumlah pokok maksimum sebanyak RM184.0 juta di bawah prinsip-prinsip Syariah Al-Murabahah. Berikutan dengan ringkasan maklumat yang berkaitan dengan kemudahan overdraf Islam daripada MBB:-

Kemudahan	Had Diluluskan	Cadangan	Kadar Keuntungan		Tempoh
Overdraf Murabahah	RM184.0 juta	Untuk membiayai sebahagian daripada Pembelian	Tahun pertama	0.50% + kos dana MBB	5 tahun
			Tahun kedua	0.75% + kos dana MBB	
			Tahun ketiga	0.75% + kos dana MBB	
			Tahun keempat	0.75% + kos dana MBB	
			Tahun kelima	0.75% + kos dana MBB	

Sebagai cagaran bagi pembayaran balik kemudahan overdraf Islam, gadaian tanah memihak kepada MBB akan dibentuk ke atas Subang Parade. Selepas penyelesaian SPA bagi Subang Parade, gadaian tanah akan dikemukakan bagi pendaftaran di pejabat tanah yang berkenaan bersama dengan surat cara pemindahan yang memihak kepada Pemegang Amanah. Untuk memudahkan pelepasan kemudahan tersebut, gadaian-gadaian sedia ada yang dibentuk oleh HPSB ke atas Subang Parade akan kekal didaftarkan di atas Tanah Induk sehingga pendaftaran gadaian tanah. Gadaian-gadaian sedia ada akan dilepaskan dan dibebaskan oleh MBB selepas bayaran sepenuhnya daripada jumlah penbusan yang terhutang daripada HPSB kepada MBB dan pendaftaran gadaian tanah yang baru.

MBB akan melepaskan kemudahan tersebut atas pemenuhan semua syarat duluan bagi kemudahan tersebut telah dipenuhi. Selepas selesai SPA bagi Subang Parade, gadaian pihak ketiga akan dibentuk ke atas Subang Parade sementara menunggu Bahagian dan pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade. Untuk memudahkan pelepasan kemudahan tersebut, gadaian sedia ada dibentuk oleh HPSB ke atas Subang Parade tidak akan dilepaskan sehingga pendaftaran gadaian pihak ketiga.

Selepas pengeluaran dokumen hak milik berasingan kepada Subang Parade, gadaian pihak ketiga yang dibentuk ke atas Subang Parade secara automatiknya akan menjadi Gadaian Undang-undang Pertama Pihak Pertama ke atas Subang Parade.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS

11.1 Maklumat Latar Belakang Kami

Kami telah diperbadankan di Malaysia di bawah Akta pada 3 Mei 2006 sebagai sebuah syarikat sendirian berhad di bawah nama Impiland Sdn Bhd. Nama kami kemudiannya telah ditukar kepada nama semasa pada 2 Ogos 2006. Modal saham kami yang diterbitkan pada masa ini ialah RM1,000,000 terdiri daripada 1,000,000 saham biasa bernilai RM1.00 sesaham, kesemua yang mana telah diterbitkan dan dibayar penuh. Kegiatan utama kami adalah untuk menguruskan dan mentadbir Dana.

Pada masa ini, kami telah melantik dua (2) para Pengarah Eksekutif dan tiga (3) personel penting. Hektar REIT adalah satu-satunya dana di bawah pengurusan kami. Namun demikian, kami mempunyai pasukan pengurusan yang berpengalaman, profesional dan berkebolehan, yang bermatlamat untuk mencapai objektif pelaburan Hektar REIT dengan mengguna polisi dan strategi pelaburan kukuh. Profil Lembaga dan pasukan pengurusan kami dikemukakan masing-masing dalam Seksyen 11.4 dan 11.5 Prospektus ini. Pada LPD, pemegang unit kami dalam Dana adalah 1,000 Unit.

11.1.1 Maklumat mengenai pemegang saham mengawal kami

HKSB adalah syarikat pemegangan Pengurus. Ia telah diperbadankan di bawah Akta pada 29 Ogos 2001. Modal sahamnya yang diterbitkan pada masa ini adalah RM25,000,000, terdiri daripada 25,000,000 saham biasa bernilai RM1.00 sesaham, yang mana RM15,686,275 terdiri daripada 15,686,275 saham biasa bernilai RM1.00 sesaham diterbitkan dan dibayar penuh. HKSB terlibat dalam pelaburan dan pengurusan harta. Ia diasaskan oleh Dato' Jaafar bin Abdul Hamid yang mempunyai lebih tiga (3) tahun pengalaman dalam industri harta. Perniagaan teras HKSB dan syarikat-syarikat berkaitannya termasuk pelaburan dan pengurusan harta. Pelaburan utama HKSB adalah bersaiz 84-ekar tanah terletak di Nusajaya, Johor yang mana kini 52-ekar telah dirancang bagi pembangunan pusat komersil direka bentuk bagi tujuan runcit.

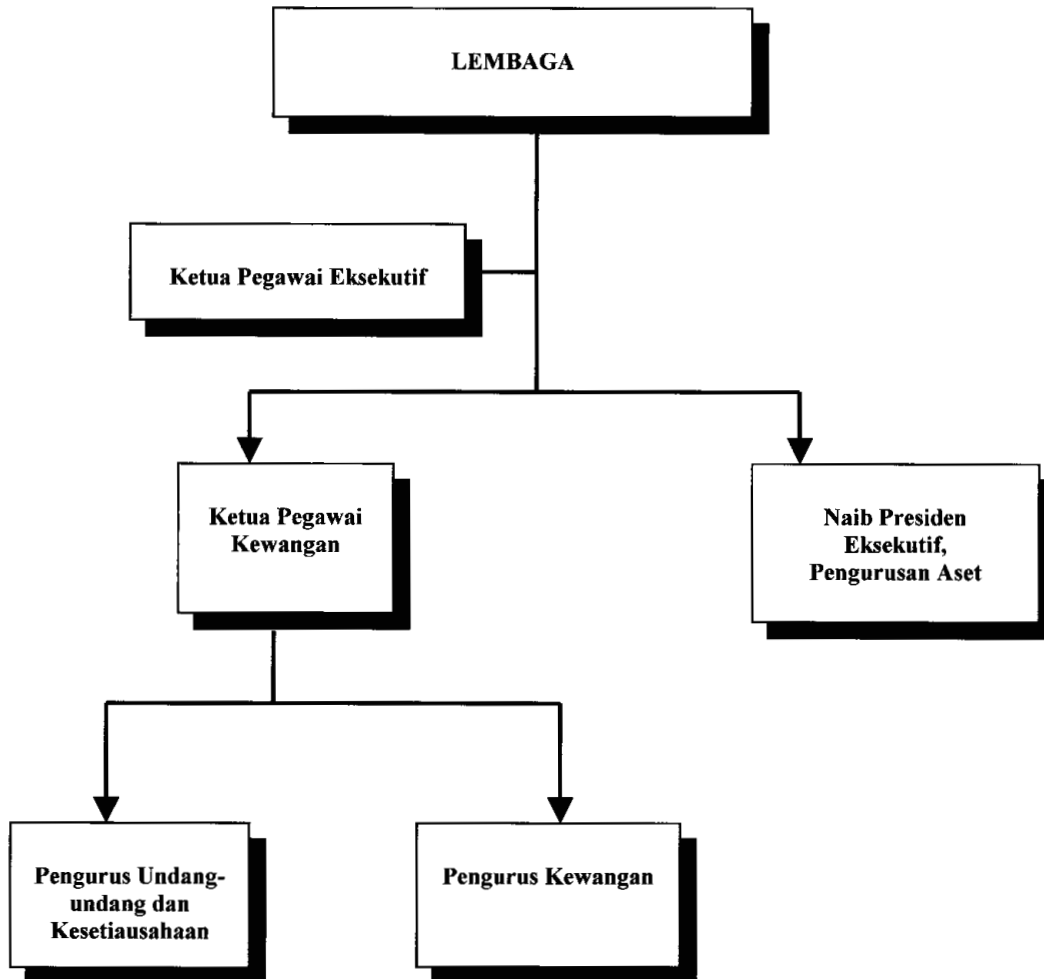
Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS (Samb)

11.2 Struktur Organisasi Kami

Sebagai Pengurus Dana, kami akan, selaras dengan peruntukan Surat Ikatan dan Garis Panduan SC mengenai REIT, menjalankan semua kegiatan yang mungkin dianggap perlu untuk pengurusan Dana dan perniagaannya.

Gambarajah berikut menunjukkan struktur operasi kami:



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS (*Samb*)

11.3 Tugas Dan Obligasi Kami

Kami adalah tertakluk kepada peruntukan Surat Ikatan untuk menjalankan semua kegiatan sebagaimana ia dianggap perlu bagi pengurusan Dana dan perniagaannya. Kami akan bertanggungjawab bagi pentadbiran dan perniagaan harian Dana, termasuk tetapi tidak terhad kepada:-

- (a) menentukan polisi pelaburan Dana;
- (b) merumuskan hala tuju strategik Dana;
- (c) membangunkan rancangan perniagaan bagi pelaburan dalam jangka pendek, sederhana dan panjang dan bajet Dana;
- (d) menentukan struktur modal yang optimum dan cekap untuk membiayai pelaburan, pengurusan dan operasi Dana;
- (e) merumuskan polisi-polisi pengurusan risiko Dana;
- (f) mengesyorkan pembelian, pelepasan pelaburan atau pengurusan aset bagi aset Dana kepada Pemegang Amanah;
- (g) mereka strategi pajakan, menguruskan penyewa dan mereka strategi pengurusan aset bagi aset harta tanah dan aset-aset lain Dana; dan
- (h) mengekalkan komunikasi dan perhubungan awam dengan pelabur-pelabur dan Pemegang-pemegang Unit Dana serta pihak berkuasa berkaitan.

Selain daripada itu, kami telah mewaadkan yang berikut:

- (a) untuk menguruskan aset-aset dan liabiliti Hektar REIT bagi manfaat Pemegang-pemegang Unit;
- (b) untuk bertanggungjawab bagi pengurusan harian Hektar REIT;
- (c) untuk menjalankan kegiatan berhubung dengan aset-aset Hektar REIT selaras dengan peruntukan Surat Ikatan;
- (d) untuk menetapkan hala tuju strategik Hektar REIT dan mengemukakan cadangan kepada Pemegang Amanah mengenai pembelian, pelupusan atau penambahan aset-aset Hektar REIT;
- (e) untuk mengeluarkan laporan tahunan dan laporan interim Hektar REIT kepada Pemegang-pemegang Unit masing-masing di dalam masa dua (2) bulan FYE Hektar REIT dan akhir tempoh ia diliputi; dan
- (f) untuk memastikan bahawa Hektar REIT diuruskan di dalam ruang lingkup Surat Ikatan, SCA, undang-undang sekuriti lain, Bursa Securities LR, Garis Panduan SC mengenai REIT dan undang-undang terpakai lain.

Kami boleh melantik seorang individu, termasuk sekutu kami, wakil kami, peguam, ejen atau sub-ejen untuk melaksanakan kuasa kami sebagai Pengurus dan melaksanakan obligasi kami selaras dengan Garis Panduan SC mengenai REIT dan Surat Ikatan. Kami akan memastikan bahawa syarikat pengurus harta mempunyai sumber manusia mencukupi dengan kelayakan, kepakaran dan pengalaman yang diperlukan dalam pengurusan harta tanah dan memenuhi syarat-syarat yang dikemukakan oleh pihak berkuasa berkaitan. Kami juga akan memastikan bahawa semua yuran yang dikenakan bagi perkhidmatan yang disediakan oleh syarikat pengurus harta akan menjadi munasabah dan tidak akan melebihi skala yuran sebagaimana dijelaskan dalam Akta VAEA.

Sebelum mana-mana penugasan fungsi yang dicadangkan oleh kami, kami hendaklah memperolehi kelulusan SC dan/atau Pemegang Amanah sebagaimana dikehendaki di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT.

11. PENGURUS (*Samb*)

11.4 Lembaga Kami

Peranan utama Lembaga kami adalah untuk memastikan bahawa pengurusan dan pentadbiran Dana diuruskan dalam cara yang betul dan cekap bagi faedah Pemegang-pemegang Unit. Lembaga kami menetapkan hala tuju strategik dengan membuat pengesyoran kepada Pemegang Amanah berhubung dengan pengambilalihan, pelupusan atau peningkatan aset untuk meningkatkan prestasi Dana selaras dengan strategi keseluruhannya. Seterusnya, Lembaga kami memastikan urus tadbir korporat yang betul diawasi pada setiap masa dalam mengendalikan perniagaan kami sebagai Pengurus. Mesyuarat Lembaga akan diadakan sekali secara rasmi setiap suku tahunan dan lebih kerap dalam keadaan-keadaan jika diperlukan.

Butir-butir Lembaga kami adalah seperti berikut:

Nama	Warganegara	Alamat	Jawatan
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	Malaysia	71 Lake View Bungalow, Saujana Resort, Seksyen U2, 40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan	Pengerusi dan Ketua Pegawai Eksekutif
Zalila binti Mohd Toon	Malaysia	No. 1, Jalan Putra Bistari 2/1T, Putra Heights, 47650 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan	Pengarah Eksekutif dan Ketua Pegawai Kewangan
Shahril bin Kassim	Malaysia	No. 16, Jalan SS1/29, Kampung Tunku, 47300 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan	Pengarah Bukan Eksekutif
Dato' Syed Md Amin bin Syed Jan Aljeffri	Malaysia	27, Changkat Semantan, Off Jalan Semantan, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur	Pengarah Bukan Eksekutif Bebas
Dato' Lim Git Hooi @ Robert Lim	Malaysia	12A, Hala Raja Dihilir, 30350, Ipoh, Perak Darul Ridzuan	Pengarah Bukan Eksekutif Bebas

Dato' Jaafar bin Abdul Hamid adalah Pengerusi dan Ketua Pegawai Eksekutif kami. Beliau memegang ijazah Sarjana Muda Sains (Kepujian) dalam Pengeluaran Kejuruteraan dari University of Birmingham, United Kingdom. Beliau adalah pengasas dan pemegang saham utama Kumpulan syarikat Hektar dan memberi kepimpinan bagi hala tuju strategik keseluruhan kumpulan. Beliau adalah bekas Pengarah Urusan United Engineers Malaysia Berhad ("UEM"), sebuah syarikat awam tersenarai pada Papan Utama Bursa Securities. Sepanjang tempoh beliau meneraju pucuk pimpinan kumpulan syarikat UEM, beliau bertanggungjawab bagi menjalankan beberapa projek penswastaan termasuk Lebuhraya Utara-Selatan (Plus), Link Kedua Malaysia-Singapura (Linkdua) dan Pengurusan Sisa Berjadual Bersepadu (Kualiti Alam) dan Kompleks Sukan Negara. Selepas beliau bertugas di UEM, beliau memegang jawatan pengerusi kumpulan kejuruteraan dan pembinaan antarabangsa, Kumpulan Costain PLC sehingga tahun 2000 dan telah terlibat dengan langkah penyenaian semulanya dalam London Stock Exchange. Beliau juga terlibat secara aktif dalam penswastaan Syarikat Air Johor dalam keupayaannya sebagai penasihat kepada Ranhill Utilities Berhad.

11. PENGURUS (Samb)

Zalila binti Mohd Toon adalah Pengarah Eksekutif dan Ketua Pegawai Kewangan kami. Beliau memegang ijazah Sarjana Pentadbiran Perniagaan (Pengajian Kewangan) dari University of Nottingham, United Kingdom dan Lesen Kesetiausahaan Syarikat dari Suruhanjaya Syarikat Malaysia. Beliau adalah juga ahli Institut Urus Tadbir Korporat Malaysia. Puan Zalila menghabiskan dua puluh (20) tahun dengan Cement Industries of Malaysia Berhad (“CIMA”), anak syarikat Kumpulan UEM, sebuah syarikat awam tersenarai disenaraikan pada Bursa Securities. Di CIMA, beliau bertanggungjawab bagi kedua-dua operasi dan kewangan korporat. Sepanjang tempoh beliau berkhidmat di sana, beliau menerajui beberapa inisiatif kewangan korporat utama, termasuk penerbitan Sekuriti Hutang Swasta (“PDS”) dan pengambilalihan Negri Sembilan Cement Industries Sdn Bhd. Beliau juga terlibat dalam kerjasama dengan JP Morgan untuk membawa pasaran syarikat ke peringkat antarabangsa. Kemudiannya, ketika di Park May Berhad, beliau mengatur bagi penerbitan PDS untuk membiayai semula pinjaman menanggung faedah tinggi yang mengakibatkan dalam penjimatan besar kepada syarikat. Beliau juga terlibat dalam langkah pengambilalihan songsang Park May Berhad sebelum berhenti kerja untuk bertugas sekejap di UEM Environment Sdn Bhd, sebuah syarikat pemegang Kualiti Alam Sdn Bhd.

Shahril bin Kassim adalah Pengarah Bukan Eksekutif kami. Beliau memegang ijazah dalam Kejuruteraan Elektronik dari Salford University, United Kingdom. Beliau mempunyai lebih dua puluh (20) tahun pengalaman dengan IBM Malaysia dan Mesiniaga Bhd dalam beberapa keupayaan seperti jualan, pemasaran, pengurusan dan pendidikan eksekutif bagi sektor kerajaan. Sepanjang perjalanan kerjayanya, beliau juga telah terlibat dalam menguruskan, mereka bentuk dan memudahkan pembangunan strategi eksekutif bagi syarikat-syarikat untuk menjajar strategi perniagaan mereka dengan Teknologi Maklumat dan Komunikasi (“ICT”). Beliau meninggalkan IBM pada tahun 1999 dan merupakan perunding kepada HeiTech Padu Berhad, pembekal penyelesaian ICT tempatan sehingga tahun 2003.

Dato’ Syed Md Amin bin Syed Jan Aljeffri adalah Pengarah Bukan Eksekutif Bebas kami. Beliau adalah graduan Ekonomi dari Universiti Malaya, Akauntan Bertauliah dengan Institut Akauntan Malaysia dan Canadian Institute of Chartered Accountants, Akauntan Awam Bertauliah dengan Institut Akauntan Awam Bertauliah Malaysian dan Institute Certified Public Accountants of Singapore, Perancang Kewangan Bertauliah dengan Persatuan Perancangan Kewangan Malaysia dan ahli *Fellow* Institut Cukai Malaysia. Pengalaman kerja luas beliau termasuk bekerja dengan Esso di Malaysia dan Amerika Syarikat, Touche Ross Canada dan firma perakaunan dan perundangan awamnya sendiri, AljeffriDean. Beliau juga menganggotai lembaga Bina Darulaman Berhad, Tien Wah Press Berhad, LBI Capital Berhad, Seloga Holdings Berhad, Kulim Technologies Park Corporation Berhad, Mines City Hotel Berhad dan beberapa syarikat sendirian berhad lain. Beliau adalah ahli Lembaga Universiti Kolej Islam Malaysia, dimiliki oleh Kerajaan Malaysia. Beliau pada masa ini adalah Presiden Dewan Perniagaan Melayu Kuala Lumpur dan Pengerusi Bersama Majlis Penasihat Perniagaan ASEAN. Beliau adalah juga Ahli Majlis Perniagaan Malaysia-China dan Majlis Perniagaan Asia Timur dan Lembaga Pertubuhan Pembangunan Industri Kecil dan Sederhana (“SMIDEC”). Beliau adalah juga ahli Majlis Kehormat Malaysia bagi Republik Demokrasi Persekutuan Ethiopia. Beliau adalah bekas Setiausaha Agung ASEAN Chamber of Commerce and Industry.

Dato’ Lim Git Hooi @ Robert Lim adalah Pengarah Bukan Eksekutif Bebas kami. Beliau adalah ahli Institut Akauntan Awam Bertauliah Malaysia dan Institut Akauntan Malaysia. Beliau sebelum ini adalah rakan firma di Ernst & Young dan beliau adalah juga Pengarah Bukan Eksekutif Bebas Gopeng Berhad, Choo Bee Metal Industries Berhad, YNH Property Berhad dan Seloga Holdings Berhad, kesemua yang mana disenaraikan pada Bursa Securities. Beliau juga memegang jawatan pengarah dalam beberapa syarikat sendirian berhad lain.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS (*Samb*)

11.5 Pasukan Pengurusan Kami

Fungsi pasukan pengurusan kami diringkaskan di bawah:

Ketua Pegawai Eksekutif (“CEO”)

CEO, yang juga merupakan Pengerusi, bertanggungjawab bagi operasi harian Hektar Asset Management dan Dana, dan bersama dengan Lembaga akan menentukan strategi Hektar REIT. CEO akan juga bekerja dengan ahli-ahli lain pasukan pengurusan kami untuk menguruskan dan mengendalikan Hektar REIT dalam mencapai objektif Dana selaras dengan Surat Ikatan, SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT. Selain daripada itu, tanggungjawab CEO akan termasuk perancangan pembangunan dan pertumbuhan strategik masa hadapan Hektar REIT.

CEO, bersama dengan Lembaga, akan mengenalpasti dan menilai potensi pembelian dengan tujuan untuk meningkatkan Dana. CEO bertanggungjawab bagi keseluruhan strategi pengurusan, pelaburan dan pengurusan aset serta pertumbuhan strategik Hektar REIT.

Ketua Pegawai Kewangan (“CFO”)

CFO terutamanya bertanggungjawab bagi perkara kewangan berkaitan dengan kedua-dua Hektar REIT dan Hektar Asset Management, khususnya prestasi kewangan dan petunjuk pelaburan Hektar REIT.

CFO bertindak sebagai perhubungan komunikasi dengan Pemegang-pemegang Unit, juruanalisis dan pelabur berpotensi. Peranan perhubungan pelabur ini, yang mana dibantu oleh Pengurus Undang-undang, termasuk yang berikut:

- membangunkan dan menyelia strategi pelaburan Hektar REIT;
- untuk berkhidmat sebagai orang hubungan utama dengan pelabur-pelabur semasa dan berpotensi;
- memastikan pematuhan kepada semua syarat-syarat berperaturan dan berkanun.
- menyediakan perkhidmatan pelanggan kepada Pemegang-pemegang Unit;
- mengekalkan pendedahan dan komunikasi berterusan kepada Pemegang-pemegang Unit, pelabur-pelabur awam dan berpotensi; dan
- bersama dengan pegawai-pegawai Hektar Asset Management, mempromosikan dan memasarkan Hektar REIT kepada pelabur-pelabur dan media melalui komunikasi biasa dan persembahan dalam kunjungan.

Naib Presiden Eksekutif, Pengurusan Aset

Naib Presiden Eksekutif Pengurusan Aset akan menjadi bertanggungjawab dalam mengawasi dan berhubung dengan Syarikat Pengurusan Harta untuk memastikan pelaksanaan tugas-tugasnya secara betul dan mengikut masa. Tanggungjawab-tanggungjawab Pengurus Aset akan merangkumi yang berikut:

- membangunkan rancangan dan strategi perniagaan dalam meningkatkan nilai aset;
- menguruskan dan menyelia perkhidmatan Pengurus Harta dan penyedia-penyedia perkhidmatan lain;
- memastikan kutipan semua pendapatan sewa mengikut masa;
- melayani dan memastikan semua aduan penyewa dilayani mengikut masa;

11. PENGURUS (Samb)

- memastikan pelaksanaan yang betul dan mengikut masa bagi semua kerja pembaikan dan penyelenggaraan;
- mengawasi dan berunding semula/memperbaharui semula/mencari penyewa-penyewa baru bagi pajakan yang akan tamat;
- mengekalkan perhubungan baik dan mesra dengan penyewa-penyewa; dan
- memastikan bahawa bayaran bil-bil utiliti, pembedungan, senggaraan am dan caj penyelenggaraan diselesaikan oleh penyewa mengikut masa.

Pengurus Undang-undang dan Kesetiausahaan

Pengurus Undang-undang dan Kesetiausahaan terutamanya bertanggungjawab bagi perkara undang-undang berkaitan dengan kedua-dua Hektar REIT dan Hektar Asset Management.

Peranan penting Pengurus Undang-undang dan Kesetiausahaan termasuk yang berikut:

- menyelia penyediaan dokumen undang-undang berhubung dengan pembelian harta, pelupusan, penyewaan, pajakan dan pinjaman;
- memastikan pematuhan Dana dengan Surat Ikatan, SCA dan Garis Panduan SC mengenai REIT dan semua undang-undang berkaitan lain apabila memasuki mana-mana kontrak;
- menasihati para Pengarah Eksekutif dan Lembaga mengenai mana-mana perkara undang-undang berhubung dengan Hektar REIT;
- menguruskan dokumen undang-undang dan pendokumenan termasuk pelan dan lukisan berkaitan dengan semua pelaburan Hektar REIT; dan
- membantu CFO dalam hal ehwal perhubungan pelabur.

Pengurus Kewangan

Peranan penting Pengurus Kewangan adalah termasuk seperti berikut:

- menyediakan bajet bulanan dan tahunan bagi pengurusan dan operasi berkesan dan cekap Dana;
- unjuran pulangan sewa, perakaunan bagi kutipan sewa dan perbelanjaan operasi yang ditanggung sepanjang menguruskan dan mengendalikan semua pelaburan Hektar REIT;
- menguruskan kutipan sewa, dan perbelanjaan operasi dan harta;
- menguruskan semua hal ehwal cukai;
- menyelia penyediaan akaun dan laporan tahunan, pengurusan modal, analisis dan pelaporan prestasi, fungsi-fungsi perbendaharaan korporat, pengagihan dividen dan analisis pasaran kewangan berterusan; dan
- mengeluarkan keputusan suku tahunan dan tahunan mengikut masa kepada bursa selepas kelulusan yang diperlukan daripada Lembaga.

11. PENGURUS (Samb)

Profil pasukan pengurusan kami adalah seperti berikut:

Dato' Jaafar bin Abdul Hamid. Sila rujuk Seksyen 11.4 Prospektus ini bagi portfolio Pengarah Eksekutif kami.

Zalila binti Mohd Toon. Sila rujuk Seksyen 11.4 Prospektus ini bagi portfolio Pengarah Eksekutif kami.

Christopher Angus Mears adalah Naib Presiden Eksekutif Pengurusan Aset kami. Beliau memegang ijazah Sarjana Muda Sastera (Komunikasi dan Perhubungan Awam) dari University of Canberra, Australia. Beliau juga memegang Sijil Lanjutan dalam Agensi Harta dari Kolej Teknikal dan Pendidikan Lanjutan (TAFE). Beliau mempunyai lebih tujuh belas (17) tahun pengalaman pengurusan harta, pajakan dan pemasaran yang komprehensif di pusat-pusat membeli belah serantau, bangunan-bangunan pejabat dan pusat-pusat membeli belah komuniti berkisar dalam saiz dari 11,000 m.p.s sehingga 65,000 m.p.s di Australia dan Asia. Beliau biasa dengan keadaan peruncitan Malaysia, setelah dipertanggungjawabkan secara langsung bagi portfolio pembangunan di Malaysia termasuk pembangunan kegunaan campuran dengan tumpuan ke atas konsep runcit dan pejabat, dan hotel dan pangsapuri. Sebelum ini, beliau adalah Pengurus Pajakan dengan Stockland Properties, sebuah Amanah Harta awam tersenarai di Australia, di mana beliau menguruskan pajakan empat pusat membeli belah utama, Stockland, Townsville dan Cairns, City Centre Plaza di Rockhampton dan Kinkora Centre di Gladstone, yang mewakili hampir sebahagian daripada portfolio runcit Harta-harta Stockland pada masa tersebut.

Zarina Halim adalah Pengurus Undang-undang dan Kesetiausahaan kami. Beliau tamat pengajian dari University of Manchester, United Kingdom dengan ijazah Sarjana Muda dalam Perakaunan dan Kewangan pada tahun 1993. Beliau bersama dengan Kumpulan Syarikat United Engineering Malaysia Berhad ("UEM") selama sembilan (9) tahun. Beliau adalah Ketua Hal Ehwal Korporat dan Pembangunan Perniagaan di Prolink Development Sdn Bhd, anak syarikat Kumpulan UEM bertanggungjawab bagi pembangunan perbandaran Link Kedua Singapura-Malaysia (MSSC), Bandar Nusajaya. Pengalaman ketara beliau di Prolink termasuk pelaksanaan jualan tanah korporat bernilai lebih RM1 bilion dan penyusunan semula obligasi hutang Prolink yang berjaya di bawah Danaharta. Beliau kemudian berpindah untuk mengetuai unit Pembangunan Perniagaan di OptixLab Sdn Bhd yang terutamanya bertanggungjawab bagi mendapatkan sumber dan pelaksanaan teknologi Maklumat dan komunikasi berkaitan pelaburan serta inisiatif pemasaran strategik syarikat.

Raziff Suhairi bin Shaaban adalah Pengurus Kewangan kami. Beliau memegang ijazah Sarjana Muda Perdagangan (Perakaunan dan Kewangan) dari University of Queensland, Australia. Beliau berkhidmat di Renong Berhad (kini United Engineering Malaysia Berhad) selama lima (5) tahun dari tahun 1997, terutamanya mengendalikan langkah penswastan Keretapi Tanah Melayu Berhad. Langkah penswastan termasuk pelupusan pelaburan anak-anak syarikat dan penjajaran semula unit-unit perniagaan. Kemudiannya, beliau bekerja di Park May Berhad selama dua (2) tahun sebagai Pengurus Hal Ehwal Kewangan dan Korporat Kumpulan. Selain daripada peranan beliau dalam kewangan operasi, beliau juga terlibat dalam beberapa program pelupusan pelaburan aset korporat serta langkah pengambilalihan songsang syarikat awam tersenarai. Pada tahun 2004, beliau menyertai TIME Engineering Berhad (TIME) sebagai Pengurus Kewangan Korporat. Beliau terlibat dalam penerbitan RM2.5 bilion Program Sekuriti Disokong Aset pertama dunia Sukuk Musyarakah. Beliau juga memulakan langkah pembiayaan semula pinjaman berjangka RM550 juta TIME, serta menyelia kegiatan kewangan perdagangan bernilai RM400 juta berhubung dengan projek TIME dengan Kementerian Pendidikan.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS (Samb)

11.6 Pemegangan Unit Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit Utama Kami, Para Pengarah Kami Dan Personel Penting Kami

Sebelum tarikh Prospektus ini, terdapat hanya 1,000 Unit dalam edaran, kesemua yang mana dipegang oleh kami sebagai unit-unit promoter. Kami akan melupuskan semua unit ini sebaik sahaja selepas penyenaaraian Hektar REIT.

Dato' Jaafar bin Abdul Hamid dan Shahril bin Kassim adalah juga para pengarah bersama dan pemegang-pemegang saham bersama HBSB dan HPSB.

Kepentingan Penjual-penjual, Pemegang-pemegang Unit utama kami, para Pengarah dan personel penting dalam Hektar REIT selepas Penawaran Awam dan Pembelian oleh Dana adalah seperti berikut:

	Proforma selepas Penawaran Awam dan Pembelian			
	<-----Langsung----->		<---Tak langsung--->	
	Bil. Unit	%	Bil. Unit	%
Pemegang-pemegang Unit utama:				
HBSB	72,700,000	22.72	-	-
HPSB	87,800,000	27.44	-	-
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	2,050,000 [^]	0.64	160,500,000 ¹	50.16
Para Pengarah Eksekutif:				
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	2,050,000 [^]	0.64	160,500,000 ¹	50.16
Zalila binti Mohd Toon	350,000 [^]	0.11	-	-
Para Pengarah Bukan Eksekutif:				
Shahril bin Kassim	250,000 [^]	0.08	-	-
Personel penting lain:				
Christopher Angus Mears	350,000 [^]	0.11	-	-
Zarina Halim	100,000 [^]	0.03	-	-
Raziff Suhairi bin Shaaban	100,000 [^]	0.03	-	-

Nota-nota:

[^] Termasuk peruntukan mereka selaras dengan peruntukan kepada para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak.

¹ Dianggap berkepentingan selaras dengan pemegangan saham-saham utama beliau lebih daripada 15% dalam HBSB dan HPSB menurut Seksyen 6A Akta.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

11. PENGURUS (Samb)

11.7 Kedudukan Kewangan Kami

Kami telah diperbadankan pada 3 Mei 2006 dan akhir tahun kewangan pertama kami adalah dijangka pada 31 Disember 2007. Maka, tidak ada akaun teraudit tersedia sehingga kini. Namun demikian di atas, kami mempunyai keupayaan dan sumber kewangan untuk menjalankan tugas-tugas kami sebagai Pengurus.

11.8 Yuran Kami

Selaras dengan Surat Ikatan, yuran pengurusan kami terdiri daripada yuran asas sehingga 1% setahun daripada GAV Dana (tidak termasuk GST) dan yuran prestasi sehingga 5% NPI sebelum menolak yuran-yuran syarikat pengurus harta (tidak termasuk GST), perlu dibayar setiap bulan secara tertunggak dan terakru secara harian, dikira pada akhir setiap bulan dan akan dibayar kepada kami di dalam tujuh (7) hari pada akhir setiap bulan.

Walaupun bagaimanapun, bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009, yuran kami akan terdiri daripada yuran asas sebanyak 0.25% setahun daripada GAV Dana (tidak termasuk GST) dan yuran prestasi sebanyak 3.5% setahun daripada NPI, sebelum menolak yuran syarikat pengurus harta (tidak termasuk GST).

Yuran-yuran lain mengandungi yang berikut:

- (a) yuran pembelian sehingga 1.0% daripada nilai pembelian mana-mana aset Hektar REIT yang merupakan harta tanah atau mana-mana syarikat tidak tersenarai yang aset-aset utamanya adalah harta tanah, dibeli oleh Pemegang Amanah bagi Dana; dan
- (b) yuran pelepasan pelaburan sehingga 0.5% daripada nilai pelepasan mana-mana aset Hektar REIT yang merupakan harta tanah atau syarikat tidak tersenarai yang aset-aset utamanya adalah harta tanah, dijual atau dipelbagaikan oleh Pemegang Amanah.

Tidak akan ada bayaran dibuat kepada kami melalui imbuhan bagi perkhidmatan kami selepas langganan bagi atau jualan Unit-unit dan selepas mana-mana pengagihan pendapatan dan modal atau sebaliknya.

Yuran-yuran pengurusan kami akan hanya boleh diubah secara menaik dengan kelulusan terdahulu Pemegang-pemegang Unit melalui resolusi tidak kurang daripada 2/3 daripada semua Pemegang-pemegang Unit buat masa ini atau majoriti lain tertentu sebagaimana diperlukan di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT.

Kecuali bagi perbelanjaan ditanggung bagi overhead dan kos-kos bagi perkhidmatan yang kami dijangkakan untuk sediakan dan termasuk dalam kepakaran normal kami, kami mempunyai hak untuk dibayar balik yuran, kos, caj, perbelanjaan dan belanja keluar ditanggung oleh kami yang berkait langsung dan perlu kepada perniagaan Dana.

11.9 Persaraan, Pemecatan Atau Penggantian Kami

Kami boleh bersara sebagai Pengurus Hektar REIT pada bila-bila masa dengan memberikan notis bertulis enam (6) bulan (atau mana-mana tempoh yang lebih pendek sebagaimana dipersetujui dengan Pemegang Amanah) kepada Pemegang Amanah.

Sekiranya kami;

- (a) tidak lagi wujud; atau
- (b) tidak dilantik secara sah; atau

11. PENGURUS (*Samb*)

- (c) tidak layak untuk dilantik atau untuk bertindak sebagai syarikat pengurusan selaras dengan seksyen 98 SCA; atau
- (d) gagal atau enggan untuk bertindak sebagai syarikat pengurusan selaras dengan peruntukan atau waad Surat Ikatan ini atau peruntukan SCA; atau
- (e) telah dibubarkan, melainkan bagi tujuan penggabungan atau penyusunan semula atau apa-apa tujuan sama, atau mempunyai penerima yang dilantik atau tidak lagi menjalankan perniagaan; atau
- (f) adalah di bawah siasatan bagi pelakuan yang bercanggah dengan Akta Syarikat, 1965 atau sebarang Undang-undang Sekuriti; atau
- (g) dikehendaki untuk dipecat oleh SC atau dikehendaki untuk dipecat selaras dengan peruntukan Garis Panduan SC mengenai REIT; atau
- (h) dikehendaki untuk dipecat oleh Pemegang-pemegang Unit melalui Resolusi Khas yang diluluskan pada mesyuarat Pemegang-pemegang Unit yang diadakan untuk tujuan tersebut atas alasan bahawa kami telah memungkirkan obligasi-obligasi kami di bawah Surat Ikatan ini dan kami telah gagal untuk meremеди pelanggaran di sebalik permintaan daripada Pemegang Amanah untuk meremеди yang sama.

Pemegang Amanah boleh sebaik sahaja yang munasabah selepas menyedari mana-mana peristiwa di atas mengambil semua langkah munasabah untuk memecat kami daripada pelantikan dan melantik pengganti syarikat pengurusan yang adalah layak untuk dilantik untuk bertindak sebagai syarikat pengurusan di bawah SCA dan yang telah diluluskan oleh SC.

11.10 Urus Tadbir Korporat

Lembaga kami akan memastikan bahawa Pengurus mengguna prinsip urus tadbir korporat yang baik, dipandukan oleh Kod Malaysia mengenai Urus Tadbir Korporat, Garis Panduan SC mengenai REIT dan Bursa Securities LR. Lembaga kami pada dasarnya bertanggungjawab bagi pengawasan, hala tuju, dan polisi sumber-sumber kami. Ia menumpukan terutamanya dalam strategi, prestasi kewangan dan pengeluaran perniagaan penting.

(a) Komposisi Lembaga

Lembaga kami pada masa ini mempunyai lima (5) pengarah, terdiri daripada dua (2) Pengarah Eksekutif, satu (1) Pengarah Bukan Eksekutif Bukan Bebas dan dua (2) Pengarah Bebas.

Para Pengarah Eksekutif kami, terdiri daripada CEO/Pengerusi dan Pengarah Eksekutif/ telah mewakili kuasa daripada, dan bertanggungjawab kepada Lembaga kami bagi mengarah dan menggalak keuntungan, operasi dan pembangunan Hektar REIT. Para Pengarah Eksekutif berkewajipan untuk merujuk keputusan-keputusan utama tertentu kepada Lembaga kami.

Peranan para Pengarah Eksekutif dan para Pengarah Bebas dinyatakan dengan jelas dan ditandakan dengan jelas, kedua-dua mempunyai kewajipan fidusiari terhadap Pemegang-pemegang Unit. Walau bagaimanapun, para Pengarah Eksekutif mempunyai tanggungjawab langsung bagi operasi perniagaan di mana para Pengarah Bebas mempunyai tanggungjawab untuk membawa pendapat bebas dan objektif ke atas keputusan-keputusan Lembaga.

(b) Pelantikan para Pengarah baru ke Lembaga

Kami telah menyediakan, proses penetapan dan telus dalam pelantikan para Pengarah baru ke Lembaga kami. CEO/Pengerusi memulakan proses dengan mengesyorkan calon-calon tertentu. Lembaga keseluruhan kami akan kemudiannya menimbangankan ke atas kesesuaian calon-calon sebelum mana-mana keputusan dibuat.

11. PENGURUS (Samb)

(c) Mesyuarat Lembaga

Mesyuarat Lembaga kami akan diadakan sekurang-kurangnya empat (4) kali setahun untuk mengkaji operasi perniagaan Hektar REIT, meluluskan penyata kewangan suku tahunan dan tahunan, serta menangani perkara-perkara kritikal yang timbul.

(d) Imbuan para Pengarah

Selaras dengan komitmennya untuk membangunkan budaya prestasi dinamik, kami telah menerima pakai polisi imbuan yang akan menarik dan mengekalkan individu yang berkelayakan diperlukan untuk memastikan pengurusan Hektar REIT dijalankan dalam cara yang cekap, berkesan dan berhemat.

Pada dasarnya, polisi imbuan bagi para Pengarah Eksekutif direka bentuk untuk menyebarkan ganjaran individu dan pasukan dengan prestasi perniagaan manakala polisi bagi para Pengarah Bukan Eksekutif direka bentuk untuk setara dengan wawasan dan pengalaman industri yang dibawa ke Lembaga.

(e) Kawalan Dalaman

Lembaga kami mempunyai tanggungjawab keseluruhan bagi sistem kawalan dalaman. Matlamat sistem untuk melindungi pelaburan Pemegang-pemegang Unit dan aset-aset Hektar REIT, memastikan bahawa penyata kewangan disediakan selaras dengan piawaian perakaunan diluluskan Malaysia dan pelaporan kewangan dikemukakan dalam cara imbang dan boleh difahami berhubung dengan kedudukan dan prospek kewangan Hektar REIT.

Sistem juga direka bentuk untuk menyediakan jaminan operasi berkesan yang munasabah dan pematuhan dengan undang-undang dan peraturan. Walau bagaimanapun, mana-mana sistem kawalan dalaman hanya memberi, jaminan munasabah, bukan mutlak terhadap salah nyataan atau kerugian.

11.11 Kuasa Kami Untuk Memecat Atau Mengganti Pemegang Amanah**Sekiranya Pemegang Amanah:**

- (a) tidak lagi wujud; atau
- (b) tidak dilantik secara sah; atau
- (c) tidak layak untuk dilantik atau untuk bertindak sebagai pemegang amanah selaras dengan Seksyen 99 SCA; atau
- (d) gagal atau enggan untuk bertindak sebagai pemegang amanah selaras dengan peruntukan atau waad Surat Ikatan ini atau peruntukan SCA; atau
- (e) mempunyai penerima dilantik ke atas keseluruhan atau sebahagian besar daripada asetnya atau usahaniaga dan Pemegang Amanah tidak berhenti untuk bertindak di bawah pelantikan, atau petisyen dikemukakan untuk penggulungan Pemegang Amanah (selain daripada untuk tujuan dan diikuti oleh penyusunan semula, melainkan semasa atau berikutan penyusunan semula tersebut Pemegang Amanah menjadi atau diisytiharkan sebagai tidak solven); atau
- (f) adalah di bawah siasatan bagi pelanggaran yang bercanggah dengan Akta Syarikat Amanah 1949, Akta Pemegang Amanah 1949, Akta atau sebarang Undang-undang Sekuriti.

11. PENGURUS (Samb)

Kami akan, sebaik sahaja yang munasabah selepas menyedari berlakunya mana-mana peristiwa di atas mengambil semua langkah munasabah untuk memecat Pemegang Amanah daripada pelantikannya melalui Resolusi Khas yang diluluskan pada mesyuarat Pemegang-pemegang Unit yang diadakan untuk tujuan tersebut dan melantik pengganti pemegang amanah yang layak untuk dilantik untuk bertindak sebagai pemegang amanah di bawah SCA dan yang telah diluluskan oleh SC.

11.12 Perhubungan Kami Dengan Penjual-penjual

Subang Parade dan Mahkota Parade akan dibeli daripada HPSB dan HBSB masing-masing, menurut SPA bertarikh 5 Oktober 2006 ditandatangani di antara Penjual-penjual dan Pemegang Amanah. HPSB dan HBSB dihubungkan dengan HKSB, syarikat pemegang kami selaras dengan para pengarah bersama dan pemegang-pemegang saham bersama.

Dato' Jaafar bin Abdul Hamid dan Shahril bin Kassim kedua-duanya para pengarah dan pemegang-pemegang saham bersama HKSB, HBSB dan HPSB.

11.13 Potensi Percanggahan Kepentingan Dan Urusniaga Pihak Berkaitan

Selaras dengan Surat Ikatan, kelulusan terdahulu Pemegang Amanah adalah diperlukan bagi antara lainnya, pembelian dan pelupusan aset harta tanah di antara pihak-pihak berkaitan sebagaimana disediakan di bawah Bab 10.05 Garis Panduan SC mengenai REIT. Sekiranya urusniaga pihak berkaitan melebihi premium/diskaun yang dibenarkan bagi pembelian/pelupusan yang dicadangkan, kelulusan Pemegang-pemegang Unit juga diperlukan bagi urusniaga pihak berkaitan sedemikian dan kami, syarikat berkaitan kami dan individu bersekutu tidak dibenarkan untuk mengundi dalam urusniaga sedemikian. Syarikat-syarikat yang berkaitan akan mempunyai maksud yang diberikan dalam Seksyen 6 Akta dan orang-orang berkaitan akan mempunyai maksud yang diberikan dalam Seksyen 3 Akta Industri Sekuriti, 1983.

Seterusnya, Surat Ikatan juga memperuntukkan bahawa kami dan mana-mana wakil kami harus mengelakkan percanggahan kepentingan yang timbul atau sekiranya percanggahan kepentingan timbul, kami akan memastikan bahawa urusniaga sedemikian adalah atas terma-terma yang tidak merugikan kepada pihak-pihak bebas dan atas dasar terma-terma biasa kepada pihak-pihak berkaitan berkenaan.

Pada LPD, kecuali sebagaimana dinyatakan di bawah dan dalam Seksyen 11.12 di atas, tidak ada urusniaga sedia ada atau dicadangkan di antara Hektar REIT, Penjual-penjual dan kami sendiri, sebagai Pengurus:

- Perjanjian lesen bertarikh 19 Oktober 2006 ditandatangani di antara HBSB dan Pemegang Amanah, di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memberikan kepada HBSB lesen untuk mengendalikan kiosk minuman di medan makanan Mahkota Parade pada yuran lesen dikira pada kadar 30% setahun daripada pendapatan minuman kasar bagi tempoh tiga (3) tahun.
- Lesen perjanjian induk bertarikh 19 Oktober 2006 ditandatangani di antara Pengurus dan Pemegang Amanah berhubung dengan kawasan-kawasan bersama yang dikenalpasti terkandung dalam Harta-harta Subjek di mana kiosk dan gerai terbuka didirikan atau akan didirikan bagi tujuan menjalankan pelbagai kegiatan perniagaan runcit ("Premis-premis"). Di bawah terma-terma perjanjian ini, Pengurus berhak untuk memberikan sub-lesen kepada mana-mana pihak ketiga untuk menggunakan sebahagian atau semua Premis tertakluk kepada bayaran yuran pemegang-pemegang sub-lesen yang munasabah oleh pemegang-pemegang sub-lesen.

11. PENGURUS (*Samb*)

11.14 Urusniaga Pihak Berkaitan Sedia Ada Dan Dicadangkan

Kecuali sebagaimana dinyatakan dalam Seksyen 11.12 dan 11.13 di atas, tidak ada urusniaga pihak berkaitan yang sedia ada atau dicadangkan.

11.15 Polisi Kami Dalam Berurusan Dengan Keadaan Percanggahan Kepentingan

Semua urusniaga dijalankan untuk atau bagi pihak Hektar REIT hendaklah dilaksanakan atas terma-terma yang paling baik tersedia kepada Dana dan dengan terma-terma yang tidak merugikan selain urusniaga terma-terma biasa di antara pihak-pihak bebas.

Surat Ikatan memperuntukkan bahawa:

- (i) kami dan mana-mana wakil kami hendaklah mengelakkan percanggahan kepentingan. Jika percanggahan kepentingan timbul, kami akan memastikan bahawa urusniaga sedemikian tidak akan merugikan Dana;
- (ii) sebarang peristiwa atau urusniaga dalam mana percanggahan kepentingan timbul atau boleh timbul harus didedahkan secukupnya dalam Prospektus ini dan/atau laporan-laporan Dana;
- (iii) tunai atau aset cair lain Hektar REIT hanya boleh ditempatkan dalam akaun semasa atau deposit dengan mana-mana pihak berkaitan kami atau mana-mana wakil kami sekiranya pihak tersebut adalah sebuah institusi berlesen atau institusi lain yang berlesen atau diluluskan untuk menerima deposit dan terma-terma deposit adalah paling baik terdapat kepada Dana dan tidak merugikan berbanding urusniaga atas terma-terma biasa di antara pihak-pihak bebas. Dalam konteks ini, "berkaitan" merujuk kepada perhubungan di mana terdapat seorang pengarah dan / atau pemegang saham bersama dalam kedua-dua entiti;
- (iv) kecuali sebagaimana dibenarkan di bawah Surat Ikatan dan undang-undang berkaitan, kami tidak boleh bertindak sebagai prinsipal dalam jualan dan pembelian harta tanah, sekuriti dan mana-mana aset lain kepada dan daripada Dana. 'Bertindak sebagai prinsipal' termasuk rujukan kepada berurusan atau memasuki ke dalam urusniaga bagi pihak individu yang bersekutu dengan kami, bertindak bagi pihak syarikat yang mana kami mempunyai kepentingan kawalan dalam atau kami bertindak bagi pihak syarikat yang mana kepentingan kami dan kepentingan para pengarah kami bersama membentuk kepentingan kawalan;
- (v) kami tidak boleh, tanpa kelulusan terdahulu Pemegang Amanah, melabur mana-mana wang tersedia bagi pelaburan di bawah Surat Ikatan dalam mana-mana sekuriti, harta tanah atau aset lain yang mana kami atau mana-mana pegawai kami mempunyai kepentingan kewangan atau daripada mana kami atau mana-mana pegawai kami memperoleh faedah;
- (vi) kami tidak boleh menyalah guna kedudukan kami dalam menguruskan Hektar REIT untuk mendapatkan, secara langsung atau tidak langsung, kelebihan bagi kami sendiri atau bagi mana-mana individu lain atau menyebabkan kerugian kepada kepentingan Pemegang-pemegang Unit;
- (vii) pelantikan atau pembaharuan pelantikan mana-mana wakil yang merupakan pihak berkaitan hendaklah dibuat atas terma-terma yang paling baik terdapat kepada dana dan tidak merugikan Hektar REIT lebih daripada urusniaga terma-terma biasa di antara pihak-pihak bebas dan diluluskan oleh para pengarah bebas kami;
- (viii) kami atau Pemegang Amanah atau mana-mana wakil kepadanya tidak akan menyimpan mana-mana rebet daripada, atau sebaliknya berkongsi komisyen dengan, mana-mana broker/wakil niaga sebagai balasan bagi urusniaga langsung dalam aset-aset Dana. Selaras dengan itu, mana-mana rebet atau perkongsian komisyen sedemikian akan disalurkan kepada akaun Dana;

11. PENGURUS (Samb)

- (ix) tanpa mengambil kira yang di atas, barang-barang dan perkhidmatan (“komisyen ringan”) daripada mana-mana broker boleh disimpan oleh kami atau mana-mana wakil kepadanya, tetapi hanya sekiranya barang-barang dan perkhidmatan adalah faedah yang boleh dibuktikan kepada Pemegang-pemegang Unit dan:
- a. urusan oleh broker/wakil niaga bagi Dana dilaksanakan atas terma-terma yang paling baik terdapat kepada Dana (“asas pelaksanaan terbaik”);
 - b. tujuan kami atau wakil kami untuk, atau amalan, menyimpan komisyen ringan adalah dinyatakan secukupnya dalam Prospektus; dan
 - c. amalan komisyen ringan kami atau wakil dinyatakan secukupnya dalam Prospektus dan laporan Dana dan dalam hal terkemudian, akan termasuk keterangan barang-barang dan perkhidmatan yang diterima.

Pada masa ini, Lembaga kami terdiri daripada dua (2) ahli bebas, dan kami akan mengekalkan kadar minimum sekurang-kurangnya satu per tiga ahli bebas pada setiap masa. Bagi perkara-perkara dalam mana mana-mana daripada Pengarah kami atau individu berkaitan dengan beliau mempunyai kepentingan, sama ada secara langsung atau tidak langsung, Pengarah tersebut akan berkecuali daripada mengundi.

11.16 Pendaftar

Kami telah menandatangani perjanjian pada 10 November 2006 untuk mewakili fungsi pendaftar Dana kepada Mega Corporate Services Sdn Bhd.

Pendaftar telah diperbadankan di Malaysia di bawah Akta pada 13 Oktober 1989 sebagai sebuah syarikat sendirian berhad di bawah nama semasanya. Pada 12 Oktober 2006, modal saham Pendaftar yang diterbitkan dan berbayar berada pada RM10,000 terdiri daripada 10,000 saham biasa bernilai RM1.00 sesaham. Pendaftar pada dasarnya terlibat dalam penyediaan perkhidmatan secretariat korporat dan pendaftaran saham.

Pendaftar akan memperuntukkan, antara lain, perkhidmatan berikut kepada HEKTAR REIT:

- penyelenggaraan dan pengemaskinian Daftar Pemegang-pemegang Unit;
- menjawab surat menyurat rasmi, pertanyaan dan permintaan daripada Pemegang-pemegang Unit dan klien;
- melaksanakan perkara-perkara berkaitan pematuhan depositori bagi Hektar REIT;
- melaksanakan tugas-tugas berkaitan dengan bayaran pengagihan;
- menyediakan kemudahan bagi penghantaran pekeliling, notis dan laporan kepada Pemegang-pemegang Unit;
- menyediakan analisis pemegang unit bagi Pengurusan Aset Hektar, Bursa Securities dan badan-badan berperaturan lain;
- menyelenggara Daftar Wang Tidak Dituntut dan mengawasi penyerahan Borang UMA dalam pematuhan dengan Akta Wang Tidak Dituntut, 1965 (pindaan 1989); dan
- pemprosesan langkah korporat Dana termasuk penerbitan unit-unit.

11. PENGURUS (Samb)

11.17 Polisi Kami Ke atas Rebet Dan Komisyen Ringan

Ia merupakan polisi kami untuk menyalurkan semua rebet atau komisyen ringan yang timbul daripada urusan langsung dalam pelaburan Hektar REIT secara langsung kepada akaun Dana.

Tanpa mengambil kira yang di atas, kami atau mana-mana wakil kami boleh menyimpan barang-barang dan perkhidmatan (“komisyen ringan”) daripada mana-mana broker, di mana komisyen mudah adalah faedah yang boleh dibuktikan kepada Pemegang-pemegang Unit dan urusan dilaksanakan atas terma-terma yang paling baik terdapat kepada Dana.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA

12.1 Maklumat Latar Belakang

Kami telah pada 19 Oktober 2006 melantik Izrin and Tan Properties Sdn Bhd sebagai Syarikat Pengurusan Harta ("PMC"). Izrin & Tan Properties Sdn Bhd adalah syarikat penilaian profesional dengan ibu pejabatnya terletak di Lembah Klang dan pejabat cawangan utaranya di Butterworth, Pulau Pinang.

Ia telah diperbadankan di Malaysia di bawah Akta pada 31 Disember 2002 dan didaftarkan di bawah Akta VAEA untuk mengamalkan pengurusan harta, penilaian harta dan agensi harta tanah di bawah nombor pendaftaran VE(1) 0152. Modal sahamnya yang dibenarkan dan diterbitkan dan berbayar penuh adalah RM150,000 terdiri daripada 150,000 saham biasa bernilai RM1.00 sesaham.

Bidang amalan utama PMC termasuk:

- perkhidmatan penilaian;
- agensi harta tanah;
- pengurusan harta; dan
- perundingan harta.

Izrin and Tan Properties Sdn Bhd adalah sebuah syarikat pengurusan harta berasaskan yuran semata-mata tanpa kepentinganan bersaing dalam pemegangan harta. Ia merupakan syarikat bebas, tidak digabung dengan tiada kepentingan pemilikan dalam aset-aset harta yang ia uruskan. Dengan itu, perkhidmatannya disediakan tanpa percanggahan kepentingan sedia ada.

12.2 Pengalaman Dalam Pengurusan Harta

Cabang pengurusan harta PMC mengkhusus dalam penyediaan perkhidmatan pengurusan kemudahan komprehensif bagi pangsapuri, kondominium, bangunan pejabat dan kompleks membeli belah yang siap. Perkhidmatan pengurusan kemudahan komprehensif melibatkan penyediaan rangkaian perkhidmatan bersepadu.

PMC telah menyiapkan dirinya untuk menyediakan penyelesaian sehati untuk memudahkan pengurusan harta yang termasuk perkhidmatan-perkhidmatan berikut:-

- penyelenggaraan dan pengurusan sistem elektrik dan mekanikal bangunan termasuk perkhidmatan audio visual, televisyen antena induk dan televisyen litar tertutup;
- penyelenggaraan dan pengurusan syarat-syarat awam dan struktur bangunan;
- menguruskan penggunaan tenaga dan utiliti;
- menguruskan kemudahan pengangkutan menegak bangunan;
- menguruskan jaminan dan keselamatan bangunan;
- penyediaan sistem penyelenggaraan pengurusan pusat;
- penyelarasan penyelenggaraan dan pemeriksaan alat-alat dan sistem pemadaman dan pencegahan api;

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (*Samb*)

- penyediaan perkhidmatan landskap dan penjagaan tanah untuk membentuk persekitaran dan ruang yang sihat, selamat dan kehijauan dengan menggabungkan lanskap keras dan lembut yang direka bentuk, dilaksanakan dan diuruskan dengan betul;
- pengurusan, kawalan dan penyelenggaraan tahap iklim (suhu) dalam bangunan; dan
- perkhidmatan pembersihan dan *housekeeping*.

Personel penting PMC mempunyai purata 16 tahun pengalaman dalam pengurusan harta tanah.

Pada masa ini, kekuatan kakitangan PMC terdiri daripada dua (2) pengarah eksekutif dan lapan (8) kakitangan berpengalaman. Profil personel penting PMC dikemukakan dalam Seksyen 12.6 di bawah.

12.3 Harta-harta Di bawah Pengurusan

PMC pada masa ini menguruskan Taman Seri Murni Fasa 1 & 3, Villa Danau Kondominium dan Sri Angsana Hilir Kondominium dengan Kawasan Boleh Disewa Bersih kira-kira 0.5 juta kps.

Personel penting PMC telah terlibat dalam pengurusan harta-harta berikut:-

Harta-harta	Lokasi
Pelangi Indah	Jalan Ipoh, Kuala Lumpur
Kondominium OUG	Bukit OUG, Kuala Lumpur
Taman Batu Bukit	Tanjong Tokong, Pulau Pinang
Desa Bukit Jambul	Pulau Pinang
Kompleks Sri Relan	Pulau Pinang

Objektif utama pengurusan harta adalah untuk mengekalkan keadaan asal bangunan dan hartanya dan dengan itu meningkatkan nilai modalnya lama kelamaan. Penyelesaian ditawarkan oleh PMC disesuaikan kepada keperluan klien dan ditumpukan ke atas mencapai keselesaan, penjimatan kos dan pemuliharaan tenaga.

12.4 Peranan PMC

PMC akan menyediakan, antara lain, perkhidmatan-perkhidmatan berikut:

- (a) merekrut dan menyelia semua personel berkaitan diperlukan untuk menguruskan, mengendalikan, memasarkan dan menyelenggara Harta-harta Subjek dengan betul selaras dengan piawaian yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengurusan Harta;
- (b) menyediakan penjagaan pelanggan dan perhatian segera kepada sebarang pertanyaan oleh penyewa mengenai pengurusan harta Harta-harta Subjek;
- (c) menasihati dan membantu dalam pemasaran ruang dalam Harta-harta Subjek dan pembelian dan pelupusan harta-harta;
- (d) menguruskan dan mengawasi kerja-kerja menaik taraf, pembersihan hias, memasang kembali dan pengubahsuaian Harta-harta Subjek;
- (e) mengeluarkan bil dan mengutip untuk dan bagi pihak Pemegang Amanah, semua wang yang kena dibayar berhubung dengan Harta-harta Subjek termasuk tetapi tidak terhad kepada sewa bulanan daripada setiap penyewa dan mendeposit ke dalam akaun yang dipegang Pemegang Amanah.

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (Samb)

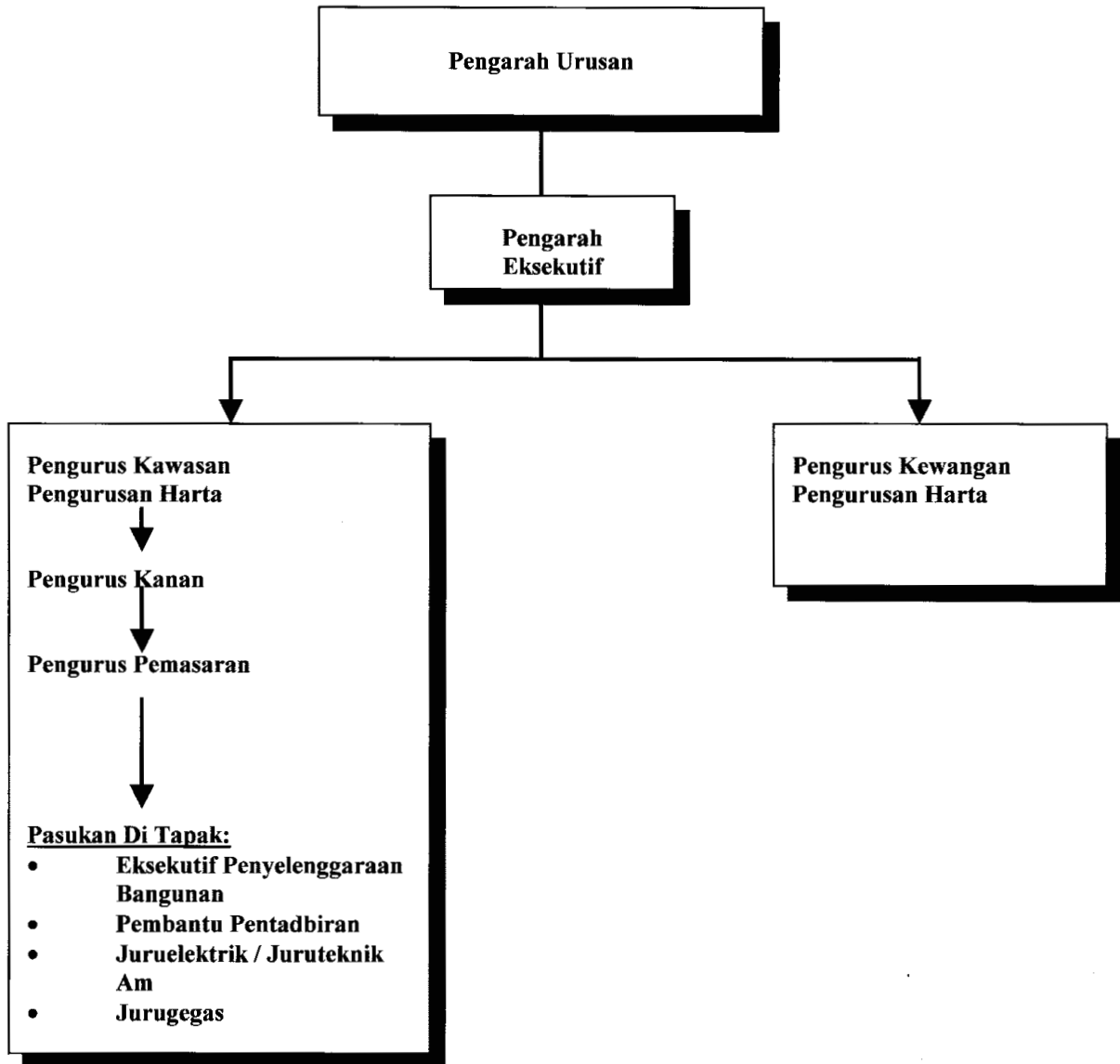
- (f) mengurus, menyelia, menyelaraskan dan mengawasi semua kerja kontraktor perkhidmatan bangunan untuk memastikan bahawa kerja-kerja sedemikian dijalankan secara kompeten mengikut piawaian dan amalan terbaik global ;
- (g) menyediakan dan merancang bajet penyelenggaraan tahunan dan menjalankan pemeriksaan fizikal harta-harta;
- (h) menyediakan laporan pengurusan harta dan penyelenggaraan bulanan dan tahunan; dan
- (i) berhubung dengan semua pihak berkuas berkaitan untuk memastikan bahawa Harta-harta Subjek memenuhi semua syarat-syarat dan peraturan berkanun.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (Samb)

12.5 Struktur Operasi PMC

Gambar rajah berikut mengemukakan struktur operasi PMC:



Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (*Samb*)

12.6 Personel Penting PMC

Profil personel penting PMC adalah seperti berikut:

Nor Izrin binti Md Isahak adalah Pengarah Urusan PMC. Beliau tamat pengajian dengan ijazah Sarjana Muda dalam Pengurusan Harta dan Penilaian (Kepujian) dari Universiti Teknologi Malaysia. Beliau juga memegang ijazah Sarjana dalam Penilaian Harta dan Undang-undang dari City University di London, United Kingdom. Beliau adalah Jurunilai Berdaftar, Pengurus Harta Berdaftar dan Ejen Harta Tanah Berdaftar di bawah Lembaga Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah, Malaysia. Beliau adalah ahli *Fellow* Institusi Juruukur Malaysia dan Naib Presiden Persatuan Jurunilai dan Perunding Harta mengendalikan firma Malaysia. Izrin mempunyai enam belas (16) tahun pengalaman kedua-dua dalam sektor awam dan swasta. Beliau berkhidmat di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur selama tiga (3) tahun di jabatan penilaian dan juga merupakan jurunilai beramal dengan Tetuan Colliers Jordan Lee and Jaafar selama empat (4) tahun. Selain daripada Izrin & Tan Properties Sdn Bhd, beliau juga menganggotai Lembaga Pakatan International, sebuah firma mantap bagi juruukur bahan, perunding kos bangunan, ahli ekonomi bangunan dan pengurus projek.

Tan Chai Liang adalah Pengarah Eksekutif PMC. Beliau tamat pengajian dengan ijazah Sarjana Muda dalam Pengurusan Harta dan Penilaian (Kepujian) dari University Teknologi Malaysia. Beliau adalah Jurunilai Berdaftar, Pengurus Harta Berdaftar dan Ejen Harta Tanah Berdaftar dengan Lembaga Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah Malaysia. Beliau adalah ahli Institusi Juruukur Malaysia. Beliau mempunyai enam belas (16) tahun pengalaman dalam sektor harta. Beliau memulakan kerjayanya dengan Tetuan Colliers Jordan Lee and Jaafar di Johor Bahru dan kemudian berpindah ke Tetuan Jones Lang Wotton sebagai jurunilai kanan. Selepas itu beliau berpindah ke seksyen korporat di Aseania Development Sdn Bhd, sebuah anak syarikat Gold Bridge Engineering and Construction Bhd yang disenaraikan pada Papan Utama Bursa Securities.

Ng Bu Tee adalah Pengurus Kawasan PMC. Beliau mempunyai pengalaman luas dalam menguruskan harta-harta selama dua puluh (20) tahun yang lepas. Beliau telah menguruskan portfolio penting di dalam MBF Property Services Sdn Bhd dalam keupayaan pengurusan. Dengan penubuhan Binanamik Building Services Sdn Bhd (syarikat pengurusan bersekutu dengan MBF Property Services Sdn Bhd) pada akhir tahun 2001, beliau telah diamanahkan dengan tugas tambahan menubuhkan struktur dan prosedur operasi bagi sebuah syarikat baru. Beliau sebelum ini terlibat dalam pengurusan Pelangi Indah, Kondominium OUG, Taman Batu Bukit, Desa Bukit Jambul dan Kompleks Sri Relan.

Johari Bin Mohd Din adalah Pengurus Kanan PMC. Beliau mempunyai Diploma dalam Pengurusan Harta dari John Moore University, United Kingdom, Diploma dalam Kejuruteraan Kuasa Elektrik dari Politeknik Ungku Omar dan Sijil dalam Keselamatan dan Kesihatan Kependudukan dari National Institute of Occupational Safety and Health, secara tempatan. Beliau telah berkhidmat di syarikat-syarikat seperti Azmi & Co. Property Services Sdn Bhd, MN Koll Sdn Bhd dan Malaysia British Assurance Berhad. Beliau sebelum ini terlibat dalam pengurusan Pelangi Indah, Kondominium OUG, Taman Batu Bukit, Desa Bukit Jambul dan Kompleks Sri Relan.

Kwan Kin Kheong adalah Pengurus Kewangan PMC. Pengalaman kerja beliau sebelum ini termasuk sebagai akauntan kanan bagi syarikat tersenarai awam dalam industri maklumat dan teknologi dan pengurus akaun dalam bahagian bangunan bagi sebuah syarikat pengurusan bangunan yang menguruskan beberapa projek di seluruh Kuala Lumpur dan Pulau Pinang.

Irene Schumacher adalah Pengurus Pemasaran PMC. Beliau adalah graduan dari Cambridge University, United Kingdom dan Institute of Administrative Management, New York. Beliau mempunyai pengalaman dalam berurusan dengan pengurusan harta di Malaysia dan di luar negeri lebih sepuluh (10) tahun.

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (*Samb*)

K.S. Nair adalah Eksekutif Penyelenggaraan Bangunan PMC. Beliau adalah pengamal Insurans Nyawa dan Am bertaualiah. Beliau memulakan kerjayanya pada pertengahan tahun 1980 dan telah bekerja bagi beberapa syarikat pengurusan harta dalam keupayaan pengurusan yang termasuk, Dipri Trading Sdn Bhd, Jones Lang Wotton, OSK Realty Sdn Bhd, Henry Butcher Property Services, Yakin Molek Sdn Bhd dan Binanamik Building Services Sdn Bhd.

12.7 Yuran Syarikat Pengurusan Harta

Syarikat Pengurusan Harta adalah berhak untuk menerima yuran berikut (tidak termasuk GST) bagi menguruskan Harta-harta Subjek.

- Berhubung dengan RM30,000 pertama daripada pendapatan sewa tahunan kasar daripada Harta-harta Subjek, 5% setahun daripada pendapatan tahunan kasar tersebut;
- Berhubung dengan baki sehingga RM100,000 daripada pendapatan sewa tahunan kasar daripada Harta-harta Subjek, 3% setahun daripada pendapatan sewa kasar tersebut; dan
- Berhubung dengan baki melebihi RM100,000 daripada pendapatan sewa tahunan kasar daripada Harta-harta Subjek, 2% setahun daripada pendapatan sewa tahunan kasar tersebut.

Yuran di atas perlu dibayar setiap bulan secara tertunggak oleh Hektar REIT kepada Syarikat Pengurus Harta. Kos penyediaan kakitangan tapak pada Harta-harta Subjek oleh Syarikat Pengurus Harta akan juga ditanggung oleh Hektar REIT.

12.8 Terma-terma Penting Perjanjian Pengurusan Harta

Terma-terma penting Perjanjian Pengurusan Harta diringkaskan di bawah:

- (a) PMC akan menjalankan peranan dan ruang lingkup kerja sebagai Syarikat Pengurus Harta sebagaimana diringkaskan dalam Seksyen 12.4 di atas.
- (b) Tertakluk kepada hak-hak penamatan di bawah Perjanjian Pengurusan Harta, Syarikat Pengurus Harta dilantik selama tiga (3) tahun dari tarikh penyelesaian Pengambilalihan (“Tempoh Pengurusan”) dan pelantikannya boleh diperbaharui pada penamatan Tempoh Pengurusan.
- (c) Mana-mana pihak boleh menamatkan Perjanjian Pengurusan Harta selepas kewujudan, antara lain mana-mana peristiwa berikut dan dengan memberikan notis bertulis tiga (3) bulan terdahulu kepada pihak lain:
 - (i) mana-mana pihak digulung atau dibubarkan kecuali bagi tujuan penyusunan semula;
 - (ii) mana-mana pihak memungkirkan mana-mana terma Perjanjian Pengurusan Harta yang mana, dalam hal pemungkiran boleh diremedikan, tidak diremedikan oleh pihak terlibat selepas penerimaan notis daripada pihak satu lagi menyatakan pemungkiran dan memerlukan remediannya di dalam tiga puluh (30) hari;

12. SYARIKAT PENGURUSAN HARTA (*Samb*)

- (iii) penerima, pentadbir, pengurus, penerima dan pengurus atau ejen yang dilantik untuk mentadbir mana-mana pihak atau mana-mana usahaniaga atau harta pihak satu lagi atau mana-mana pemberi beban adalah berhak dari segi undang-undang untuk melaksanakan mana-mana kuasa untuk menjual ke atas mana-mana bahagian usahaniaga atau harta pihak berkaitan; dan
- (iv) penyelesaian sementara atau penyelesaian dilantik berhubung dengan mana-mana pihak; atau
- (d) Pengurus boleh menamatkan Perjanjian Pengurusan Harta dengan memberikan notis bertulis enam (6) bulan terdahulu atau tempoh lain sedemikian sebagaimana dipersetujui di antara pihak.
- (e) Dalam menyediakan perkhidmatan pengurusan harta di bawah Perjanjian Pengurusan Harta, Syarikat Pengurus Harta mengaku janji bahawa ia tidak akan memindahkan pelantikannya sebagaimana diperuntukkan di bawah Perjanjian Pengurusan Harta, menugas atau mewakilkan mana-mana tugasnya dalam apa-apa cara tanpa mencari dan mendapatkan persetujuan bertulis terdahulu daripada Syarikat kami. Walaupun sekiranya kami akan bersetuju untuk membenarkan Syarikat Pengurus Harta untuk menugas atau mewakilkan mana-mana tugasnya sebagaimana dinyatakan sebelum ini, Syarikat Pengurus Harta kekal bertanggungjawab sepenuhnya bagi pelaksanaan obligasi-obligasinya sendiri di bawah Perjanjian Pengurusan Harta ini tanpa mengambil kira pelantikan mana-mana sub-kontraktor oleh Syarikat Pengurus Harta untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan berkaitan.
- (f) Sekiranya Perjanjian Pengurusan Harta ditamatkan, maka Syarikat Pengurus Harta akan melakukan apa-apa yang perlu untuk membantu Pengurus dan Pemegang Amanah, dalam menyerah pengurusan Harta-harta Subjek kepada syarikat pengurus harta baru.

12.9 Pemegangan Unit Syarikat Pengurusan Harta Dalam Hektar REIT

Pada LPD, sama ada PMC mahupun personel pentingnya tidak memegang mana-mana Unit dalam Hektar REIT.

12.10 Litigasi Material Dan Timbang Tara

Pada LPD, PMC tidak terlibat dalam mana-mana litigasi material, tuntutan atau timbang tara, sama ada sebagai plaintif atau defendan, yang mempunyai kesan material ke atas kedudukan kewangannya, dan para Pengarahnya tidak menyedari mana-mana prosiding lain yang belum diputuskan atau diancam atau mana-mana fakta yang berkemungkinan menimbulkan sebarang prosiding yang mungkin secara material dan kurang baik menjejaskan kedudukan atau perniagaan mereka.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

13. PEMEGANG AMANAH

13.1 Maklumat Latar Belakang

Pemegang Amanah telah dilantik untuk bertindak sebagai Pemegang Amanah Hektar REIT. Pemegang Amanah telah diperbadankan pada 28 Julai 1987 di bawah Akta, dan didaftarkan sebagai sebuah syarikat amanah di bawah Akta Syarikat Amanah, 1949. Pemegang Amanah memulakan operasi pada 28 Julai 1987, dan terlibat dalam penyediaan perkhidmatan pemegang amanah korporat.

Pada LPD, Pemegang Amanah mempunyai modal saham yang dibenarkan sebanyak RM1,000,000 terdiri daripada 100,000 saham biasa bernilai RM10.00 sesaham. Modal saham diterbitkan dan berbayar ialah RM500,000 terdiri daripada 100,000 saham biasa bernilai RM5.00 sesaham selaras dengan Seksyen 3 (c) Akta Syarikat Amanah 1949. Pada LPD, Pemegang Amanah mempunyai kekuatan kakitangan seramai tiga puluh enam (36) personel berpengalaman terdiri daripada dua puluh satu (21) eksekutif dan lima belas (15) bukan eksekutif.

13.2 Pengalaman Pemegang Amanah Dalam Menguruskan Dana

Pemegang Amanah mempunyai kira-kira sepuluh (10) tahun pengalaman dalam mengendalikan perkara-perkara amanah saham. Pada LPD, Pemegang Amanah mempunyai sembilan belas (19) dana amanah saham dan dua (2) REIT termasuk Hektar REIT di bawah peramanahannya.

13.3 Lembaga para Pengarah Pemegang Amanah

Pada LPD, lembaga pengarah Pemegang Amanah adalah seperti berikut:

Nama	Jawatan
Pushparani d/o Moothathamby	Pengerusi (Bukan Bebas)
Ponnampalam a/l S. Seenivasagam	Pengarah (Bukan Bebas)
Shaharuddin bin Hassan	Pengarah (Bukan Bebas)
Mohd Idris bin Mohd Isa	Pengarah Bebas

Pemegang Amanah sedang dalam memuktamadkan pelantikan Ketua Pegawai Eksekutif dan Pengarah Bebas lain.

13.4 Pasukan Pengurusan Penting

Profil pasukan pengurusan penting Pemegang Amanah adalah seperti berikut:

- **Raja Amir Shah bin Raja Abdul Aziz** telah dilantik sebagai Ketua Pemegang Amanah pada Oktober 2006. Beliau mempunyai hampir 20 tahun pengalaman dalam pengurusan pelaburan dan dalam pemasaran perkhidmatan kewangan. Beliau telah berada dalam perkhidmatan amanah dan fidusiari sejak tahun 2003. Beliau bekerja dengan Kumpulan Renong selama lebih daripada 8 tahun. Beliau juga berada dalam perkhidmatan Dana Bersama, Perbankan dan Amanah Saham selama hampir 8 tahun. Beliau memegang MBA dalam Perancangan Kewangan Individu dari City University, Washington, USA. Beliau bertanggungjawab bagi keseluruhan perniagaan dan pengurusan Pemegang Amanah.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

13. PEMEGANG AMANAH (Samb)

- **Maniam a/l Arunasalam** telah dilantik sebagai Ketua Operasi bagi Pemegang Amanah pada 7 Ogos 2006. Beliau memegang BA (Kepujian) dalam Perakaunan dari Bolton Institute, United Kingdom dan ahli National Institute of Accountants, Australia. Beliau adalah Ketua Pematuhan di AmSecurities Sdn Bhd sebelum pelantikan beliau di Pemegang Amanah Berhad. Beliau menyertai AmSecurities Sdn Bhd pada tahun 1994 sebagai Pengurus, Unit Pemeriksaan dan kemudiannya dinaikkan pangkat sebagai Pengurus Kanan pada tahun 2000. Beliau mempunyai lebih daripada 14 tahun pengalaman dalam industri broker saham. Beliau menyertai AmMerchant Bank pada Jun 1992 dan berkhidmat sebagai Pegawai Audit Dalamam selama dua tahun.
- **Nurizan binti Jalil** telah dilantik sebagai Pengurus bagi Undang-undang dan Pematuhan Pemegang Amanah pada April 2006. Beliau menyertai Pemegang Amanah pada November 2001. Beliau pada masa ini bertanggungjawab bagi keseluruhan hal ehwal undang-undang dan pematuhan Pemegang Amanah. Beliau tamat pengajian dengan LLB(Kepujian) dari University of Huddersfield, United Kingdom dan pemegang Sijil Amalan Guaman dari Universiti Malaya. Sebelum menyertai Pemegang Amanah, beliau bekerja dengan Citibank Berhad.
- **Roslin binti Muhammad Alwi** telah dilantik sebagai Pengurus Akaun Pemegang Amanah pada Disember 2004. Beliau pada masa ini bertanggungjawab bagi pentadbiran dan pengurusan urusniaga dan rekod-rekod klien dan pembangunan dan peningkatan sistem komputer. Sebelum pelantikan beliau di Pemegang Amanah, beliau telah bekerja dengan kumpulan AmBank sejak Jun 1982 bertugas di Jabatan Kewangan, Perkhidmatan Pengurusan Portfolio, Pengurusan Pelaburan Arab-Malaysian, Organisasi dan Kaedah dan Jabatan Perbankan Persendirian.
- **Sharon Khaw Cheng Sim** telah dilantik sebagai Penolong Pengurus Pemegang Amanah pada Julai 1997. Beliau bertanggungjawab bagi perkhidmatan pengurusan dan pemasaran perhubungan pelanggan Pemegang Amanah. Sebelum pelantikan beliau di Pemegang Amanah, beliau adalah Ketua unit Perdagangan Margin Saham di United Overseas Bank (M) Bhd dan sebelum itu, sebagai Penolong Pengurus Operasi di Inter-Pacific Securities Sdn Bhd. Beliau pernah berkhidmat di Arab-Malaysian Merchant Bank Berhad sebagai Pegawai Pemasaran.
- **Najwa Marliza binti Mansor** telah dilantik sebagai Penolong Pengurus Pematuhan Pemegang Amanah pada Mac 2006. Beliau tamat pengajian dari University of New South Wales, Australia pada tahun 1999 dan memperolehi status CPA pada April 2004 dari CPA Australia. Sebelum menyertai Pemegang Amanah, beliau adalah Ahli Bersekutu Kanan perkhidmatan jaminan di PricewaterHouseCoopers selama empat (4) tahun dan eksekutif kanan kumpulan audit dalamam di RHB selama dua (2) tahun.
- **Siti Sabariah binti Hassan** telah dilantik sebagai Penolong Pengurus Akaun Pemegang Amanah pada Februari 2006. Beliau mula bekerja dengan kumpulan AmBank sejak Oktober 1989 berkhidmat di jabatan pentadbiran kredit dan jabatan kewangan korporat sebelum pelantikannya di Pemegang Amanah.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

13. PEMEGANG AMANAH (*Samb*)

13.5 Kedudukan Kewangan

Berikut adalah ringkasan prestasi Pemegang Amanah yang lepas berdasarkan akaun terauditnya bagi tiga (3) tahun kewangan yang lepas berakhir 31 Mac 2004 sehingga 2006:

Tahun Kewangan Berakhir 31 Mac	2004 RM'000	2005 RM'000	2006 RM'000
Modal diterbitkan dan berbayar	500	500	500
Dana pemegang-pemegang saham	3,229	4,269	4,891
Jumlah dagangan	3,377	4,178	4,602
Keuntungan Sebelum Cukai	1,041	1,405	911
Keuntungan Selepas Cukai	758	1,040	622

13.6 Yuran Pemegang Amanah

Selaras dengan Surat Ikatan, Hektar REIT akan membayar Pemegang Amanah yuran pemegang amanah tahunan yang terakru secara harian pada kadar sehingga maksimum sebanyak 0.1% setahun daripada NAV Hektar REIT, termasuk yuran pengurus (tidak termasuk GST) selaras dengan Surat Ikatan dan perlu dibayar setiap bulan secara tertunggak.

Tanpa mengambilkira yang di atas, Pemegang Amanah telah bersetuju untuk mengenakan yuran sebanyak 0.035% setahun daripada NAV Hektar REIT, termasuk yuran pengurus (tidak termasuk GST), bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009.

13.7 Tugas Dan Tanggungjawab Pemegang Amanah

Tugas dan tanggungjawab Pemegang Amanah dikemukakan dalam Surat Ikatan. Tugas dan tanggungjawab am Pemegang Amanah termasuk, tetapi tidak terhad kepada, yang berikut:

- (i) Pemegang Amanah hendaklah memastikan bahawa Dana mempunyai pada setiap masa syarikat pengurusan dilantik;
- (ii) Pemegang Amanah hendaklah melaksanakan semua langkah berhemah dan berhati-hati sewajarnya dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dan dalam melindungi hak dan kepentingan Pemegang-pemegang Unit;
- (iii) Pemegang Amanah hendaklah mengambil kustodi dan kawalan, bagi semua sekuriti, harta dan aset Dana dan memegangnya dalam amanah bagi pemegang unit selaras dengan peruntukan akta sekuriti dan peraturan terpakai yang dibuat di bawahnya;
- (iv) Pemegang Amanah hendaklah memastikan bahawa syarikat pengurusan tidak menyalah gunakan kedudukannya dalam menguruskan Dana untuk memperolehi keuntungan, secara langsung atau tidak langsung, kelebihan bagi dirinya sendiri atau bagi mana-mana individu lain atau menyebabkan kerugian kepada kepentingan Pemegang-pemegang unit Dana tertentu;
- (v) Pemegang Amanah hendaklah menyimpan atau menyebabkan untuk disimpan dengan betul buku akaun berhubung dengan pelaburan dan harta Dana;

13. PEMEGANG AMANAH (*Samb*)

- (vi) Pemegang Amanah hendaklah memastikan bahawa rekod-rekod disimpan dengan betul bagi semua urusan, dividen, kepentingan dan pendapatan diterima dan diagihkan berhubung dengan Dana;
- (vii) Pemegang Amanah hendaklah menyebabkan akaun dirujuk dalam perenggan (v) untuk diaudit pada setiap akhir tahun kewangan oleh juruaudit syarikat yang diluluskan yang dilantik oleh Pemegang Amanah;
- (viii) Pemegang Amanah bersama dengan syarikat pengurusan akan melindungi kepentingan Pemegang-pemegang Unit; dan
- (ix) Pemegang Amanah bersama dengan syarikat pengurusan akan memastikan bahawa bagi tempoh Dana, terdapat surat ikatan berdaftar yang berkuasa pada setiap masa.

Pemegang Amanah telah berwaad dalam Surat Ikatan bahawa ia akan melaksanakan langkah berhemah dan berhati-hati sewajarnya dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya, dan dalam melindungi hak dan kepentingan Pemegang-pemegang Unit.

13.8 Persaraan, Pemecatan Atau Penggantian Pemegang Amanah

(i) Persaraan

Pemegang Amanah boleh bersara sebagai Pemegang Amanah Hektar REIT serta merta selepas tamat notis bertulis enam (6) bulan (atau mana-mana tempoh yang lebih pendek yang dipersetujui oleh Pengurus) diberikan oleh Pemegang Amanah kepada Pengurus, dengan syarat sentiasa bahawa pemegang amanah yang baru hendaklah terlebih dahulu dilantik sewajarnya. Selepas persaraan Pemegang Amanah, Pengurus akan menjadi berhak untuk melantik secara bertulis sebahagian syarikat lain yang diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan untuk menjadi pemegang amanah Hektar REIT.

(ii) Pemecatan oleh kami

Sekiranya Pemegang Amanah:

- (a) tidak lagi wujud;
- (b) tidak dilantik secara sah;
- (c) tidak layak untuk dilantik atau untuk bertindak sebagai Pemegang Amanah selaras dengan Seksyen 99 SCA;
- (d) gagal atau enggan untuk bertindak sebagai Pemegang Amanah selaras dengan peruntukan atau waad Surat Ikatan ini atau peruntukan SCA;
- (e) mempunyai penerima dilantik ke atas keseluruhan atau sebahagian besar daripada asetnya atau usahaniaga dan Pemegang Amanah tidak berhenti untuk bertindak di bawah pelantikan, atau petisyen dikemukakan untuk penggulingan Pemegang Amanah (selain daripada untuk tujuan dan diikuti oleh penyusunan semula, melainkan semasa atau berikutan penyusunan semula tersebut Pemegang Amanah menjadi atau diisytiharkan sebagai tidak solven); atau
- (f) adalah di bawah siasatan bagi pelakuan yang bercanggah dengan Akta Syarikat Amanah 1949, Akta Pemegang Amanah 1949, Akta atau sebarang undang-undang sekuriti,

kami akan sebaik sahaja yang munasabah selepas menyedari berlakunya mana-mana peristiwa di atas mengambil semua langkah munasabah untuk memecat Pemegang Amanah daripada pelantikannya di bawah Surat Ikatan dan melantik melalui surat ikatan pengganti Pemegang Amanah yang layak untuk dilantik untuk bertindak sebagai Pemegang Amanah di bawah SCA dan yang telah diluluskan oleh SC.

13. PEMEGANG AMANAH (Samb)

(iii) Pemecatan oleh Pemegang-pemegang Unit

Pemegang-pemegang Unit boleh memecat Pemegang Amanah melalui Resolusi Khas yang diluluskan pada mesyuarat yang diadakan sewajarnya atas alasan bahawa Pemegang Amanah telah melanggar obligasi-obligasinya di bawah Surat Ikatan dan Pemegang Amanah telah gagal untuk meremеди pelanggaran walaupun permintaan dibuat daripada Pengurus untuk meremеди pelanggaran dan pemegang amanah lain (yang layak untuk dilantik untuk bertindak sebagai pemegang amanah di bawah SCA dan diluluskan sewajarnya oleh SC) yang dilantik.

(iv) Pemecatan oleh SC

SC boleh memecat Pemegang Amanah di bawah SCA.

13.9 Kuasa Pemegang Amanah Untuk Memecat Atau Mengganti Pengurus

Kami boleh dipecat atau digantikan oleh Pemegang Amanah selaras dengan Surat Ikatan sebagaimana dikemukakan dalam Seksyen 11.9 Prospektus ini.

13.10 Penyata Tanggungjawab Pemegang Amanah

Pemegang Amanah telah memberikan kesanggupannya untuk memegang jawatan sebagai Pemegang Amanah Hektar REIT dan menanggung semua obligasi selaras dengan Surat Ikatan dan semua undang-undang berkaitan, dan juga kesanggupannya untuk menyediakan tanggung rugi kepada Pengurus bagi faedah Pemegang-pemegang Unit Hektar REIT bagi mana-mana kerugian yang ditanggung akibat daripada mana-mana ketaklaksanaan Pemegang Amanah.

13.11 Litigasi Material Dan Timbang Tara

Kecuali sebagaimana dinyatakan di bawah, pada LPD, Pemegang Amanah tidak terlibat dalam mana-mana litigasi, tuntutan atau timbang tara material, sama ada sebagai plaintif atau defendan, yang mempunyai kesan material ke atas kedudukan kewangannya, dan para Pengarahnya tidak menyedari sebarang prosiding lain yang belum diputuskan atau diancam atau mana-mana fakta yang berkemungkinan menimbulkan sebarang prosiding yang mungkin secara material atau kurang baik menjejaskan kedudukan kewangan atau perniagaan mereka.

- Pada 22 Disember 2005, peguamcara yang bertindak bagi Meridian Asset Management Sdn Bhd ("Meridian") telah menyampaikan writ dan pernyataan tuntutan bertarikh 12 Disember 2005 terhadap Pemegang Amanah. Tuntutan oleh Meridian adalah bagi kerugian dan kerosakan yang dikatakan berjumlah RM27,606,169.65 ("Kerugian Yang Dikatakan") bersama dengan faedah dan kos yang timbul daripada penyediaan perkhidmatan kustodi oleh Pemegang Amanah kepada Meridian. Malaysian Assurance Alliance Bhd ('MAA') telah menuntut bahagiannya daripada Kerugian Yang Dikatakan tersebut di atas, yang merupakan ganti rugi am dan ganti rugi khas sebanyak RM19,640,178.83, bersama dengan faedah dan kos. Pemegang Amanah, anak syarikat AMMB Holdings Berhad, telah disampaikan pada 24 Mac 2006 dengan Writ dan Pernyataan Tuntutan bertarikh 25 Januari 2006 oleh peguamcara yang bertindak bagi MAA. MAA telah melantik Meridian sebagai pengurus dana luar untuk beberapa daripada dana insuransnya, dan sebahagian daripada dana-dana ini telah didepositkan oleh Meridian dengan Pemegang Amanah. Berdasarkan nasihat undang-undang yang diperolehi, para Pengarah Pemegang Amanah berpendapat bahawa Pemegang Amanah mempunyai pembelaan yang baik berhubung dengan tuntutan.

13. PEMEGANG AMANAH (Samb)

- Pemegang Amanah telah selanjutnya disampaikan pada 5 Oktober 2006 dengan permohonan yang tidak bermeterai untuk menambah AmMerchant sebagai Defendan kedua. Tuntutan oleh Meridian bagi Kehilangan yang Dikatakan telah ditambah daripada RM27,606,169.65 kepada RM36,967,166.84 untuk memasukkan ganti rugi kehilangan reputasi dan kehilangan perolehan masa hadapan (bersama dengan faedah dan kos) timbul daripada penyediaan perkhidmatan penjagaan oleh Pemegang Amanah kepada Meridian. Berdasarkan nasihat, peguamcara, para pengarah Pemegang Amanah percaya Meridian tidak mempunyai kuasa tindakan yang munasabah terhadap Pemegang Amanah atau AmMerchant.

13.12 Perwakilan Fungsi Pemegang Amanah

Pada LPD, tidak ada fungsi Pemegang Amanah telah diwakilkan.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

14. KELULUSAN DAN SYARAT-SYARAT

14.1 Kelulusan dan Syarat-syarat

SC telah meluluskan Penawaran Awam dalam suratnya bertarikh 14 September 2006.

Unit pematuhan ekuiti SC telah meluluskan pelantikan kami sebagai syarikat pengurusan syarikat Hektar REIT di bawah Garis Panduan FIC mengenai Pengambilalihan Kepentingan, Penggabungan dan Pengambilan Alih oleh Kepentingan Tempatan dan Asing.

Syarat-syarat yang dikenakan oleh SC dan status pematuhannya adalah seperti berikut:

Pihak Berkuasa	Tarikh Kelulusan	Butir-butir syarat-syarat yang dikenakan	Status pematuhan
SC	14 September 2006	(i) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah mendedahkan secara jelas yang berikut dalam prospektus Dana:- (a) strategi dan rancangan pertumbuhan jelas bagi Hektar REIT dalam jangka sederhana dan jangka panjang, seperti pembelian harta tanah tambahan; (b) maklumat terperinci berkenaan dengan 1.92 ekar Tanah Induk Subang Parade (“Tanah Subang Parade”) yang akan dikekalkan oleh HPSB; <i>Nota: Ukuran Tanah HPSB telah dipinda kepada 1.949 ekar berdasarkan ukuran tanah yang telah dikendalikan pada 5 September 2006</i> (c) cadangan cara dan tindakan diambil/akan diambil untuk memastikan bahawa terbitan dokumen hak milik berasingan bagi Tanah Subang Parade diperolehi seberapa segera yang boleh; (d) maklumat berhubung dengan lot-lot dijual termasuk cadangan hak masa bagi penyelesaian isu hak milik strata dikeluarkan bagi kedua-dua Subang Parade dan Mahkota Parade dan tindakan diambil/akan diambil untuk memastikan bahawa hak milik strata dikeluarkan seberapa segera yang boleh; dan (e) pengaturan taja jamin.	Dipatuhi sewajarnya. Dizahirkan dalam Seksyen 7.2.1, 7.2.2 dan 9.7. Dipatuhi sewajarnya. Dizahirkan dalam Seksyen 9.5, 10.3 dan 10.4. Dipatuhi sewajarnya. Dizahirkan dalam Seksyen 9.5 dan 10.3. Dipatuhi sewajarnya. Dizahirkan dalam Seksyen 9.6 dan 10. Dipatuhi sewajarnya. Dizahirkan dalam Seksyen 3.8, 3.9 dan 3.10.

14. KELULUSAN DAN SYARAT-SYARAT (Samb)

Pihak Berkuasa	Tarikh Kelulusan	Butir-butir syarat-syarat yang dikenakan	Status pematuhan
		(ii) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah mengemukakan bukti yang memuaskan akan pematuhan dengan Fasal 4.02(4) Garis Panduan SC mengenai REIT sebelum pendaftaran prospektus;	Dipatuhi
		(iii) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah memastikan bahawa cadangan pelantikan Dato' Jaafar bin Abdul Hamid sebagai CEO Hektar Asset Management mematuhi Fasal 4.05(11) Garis Panduan SC mengenai REIT, sebelum pendaftaran prospektus;	Dipatuhi
		(iv) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah memaklumkan SC atas pengeluaran hak milik strata bagi kedua-dua Subang Parade dan Mahkota Parade dan pengeluaran dokumen hak milik berasingan bagi Tanah Subang Parade;	Akan dipatuhi.
		(v) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah mengemukakan laporan audit operasi kepada SC enam (6) bulan selepas Hektar REIT dilancarkan dan disenaraikan. Pelantikan juruaudit dan ruang lingkup kerja hendaklah tertakluk kepada pelepasan SC;	Akan dipatuhi.
		(vi) Hektar Asset Management hendaklah mengekalkan 30% ekuiti Bumiputera pada sepanjang masa;	Diambil perhatian dan akan dipatuhi pada sepanjang masa.
		(vii) Kelulusan SC bagi cadangan calon bagi CEO dan ahli-ahli Lembaga Pengarah adalah tertakluk kepada tidak ada penemuan kurang baik daripada proses pemeriksaan yang dijalankan ke atas semua calon;	Diambil perhatian

14. KELULUSAN DAN SYARAT-SYARAT (Samb)

Pihak Berkuasa	Tarikh Kelulusan	Butir-butir syarat-syarat yang dikenakan	Status pematuhan
		(viii) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah memaklumkan SC tarikh pelantikan CEO dan Lembaga Pengarah dalam tempoh dua (2) minggu selepas pelantikan dikuatkuasakan;	Dipatuhi sewajarnya melalui surat bertarikh 3 Oktober 2006 kepada SC.
		(ix) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah memaklumkan SC tarikh penyenaian Hektar REIT sebelum penyenaian Dana;	Akan dipatuhi.
		(x) Hektar Asset Management atau penasihatnya hendaklah memaklumkan SC apabila selesai cadangan;	Akan dipatuhi.
		(xi) Hektar Asset Management, AmTrustee dan Hektar REIT hendaklah mematuhi sepenuhnya dengan semua syarat-syarat berkaitan dalam Garis Panduan SC mengenai REIT, SCA dan mana-mana notis yang dikeluarkan dari masa ke masa (di mana berkenaan); dan	Dipatuhi, di mana berkenaan dan kecuali bagi penepian yang diberi oleh SC sebagaimana dibentangkan dalam Seksyen 14.3 Prospektus ini.
		(xii) Penyenaian Hektar REIT hendaklah diselesaikan dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh surat kelulusan SC. Kelulusan SC dianggap luput sekiranya Hektar Asset Management gagal untuk melakukannya dalam rangka masa yang ditetapkan.	Diambil perhatian dan akan dipatuhi.

14.2 Kelulusan Selanjutnya Diberikan Oleh SC

Penugasan fungsi pendaftar oleh kami kepada Pendaftar telah diluluskan oleh SC melalui surat bertarikh 18 Oktober 2006.

14.3 Penepian

SC telah meluluskan dan memberi penepian tertentu berhubung dengan Hektar REIT melalui surat-suratnya bertarikh 14 September 2006 dan 31 October 2006:-

- (i) Penepian daripada Fasal 8.03(1) Garis Panduan SC mengenai REIT, yang menetapkan antara lain bahawa pengatur taja jamin hendaklah tersedia sebelum penawaran Unit-unit, dibuat (*untuk penawaran kepada orang awam dan terbitan/tawaran terhad*).

SC telah memberi kelulusan untuk pengatur taja jamin bagi bahagian binaan bida sebanyak 143,500,000 Unit selaras dengan Penawaran Institusi hendaklah tersedia hanya selepas selesainya pelaksanaan binaan bida, sebagaimana dinyatakan dalam Seksyen 3.2 Prospektus ini.

14. KELULUSAN DAN SYARAT-SYARAT (Samb)

- (ii) Perubahan daripada Fasal 12.01(2) Garis Panduan SC mengenai REIT yang menetapkan bahawa yuran syarikat pengurusan hendaklah dikira berdasarkan NAV Dana. SC telah meluluskan Yuran Asas dan Yuran Prestasi akan dikira masing-masing berdasarkan Nilai Aset Kasar dan Pendapatan Harta Bersih.
- (iii) Penepian daripada Fasal 7.03(2) Garis Panduan SC mengenai REIT, yang menetapkan bahawa unit-unit boleh ditempatkan dengan orang-orang selain pihak-pihak yang berhubung kait dengan ejen penempatan.

SC telah memberi Aseambankers dan AmMerchant penepian daripada mematuhi dengan yang di atas agar bahawa Aseambankers dan AmMerchant, sebagai *Bookrunners* bersama untuk Unit-unit yang akan diterbitkan di bawah Penawaran Institusi, boleh menerima bida daripada dan memperuntukkan Unit-unit kepada pihak-pihak berhubung kait dengannya.

Parti-parti berhubung kait dengan Aseambankers yang terdiri daripada Permodalan Nasional Berhad, Pengurusan Pelaburan ASN Berhad, Mayban Investment Management Sdn Bhd, Malayan Banking Berhad, Mayban Life Assurance Berhad dan Mayban General Assurance Berhad. Parti-parti berhubung kait dengan AmMerchant terdiri daripada AmcorpGroup Berhad, AMMB Holdings Berhad, AmInvestment Group Berhad, AmAssurance Berhad, AmInvestment Management Berhad, AmPrivate Banking, Fraser Securities Pte Ltd, PT AmCapital Indonesia dan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja.

Aseambankers dan AmMerchant mungkin menerima bidaan daripada pihak yang disebutkan di atas yang bertindak menjalankan kewajipan bagi pihak klien dan menggunakan pertimbangan sebagai pengurus dana bertauliah selaras dengan urusan lazim perniagaannya. Penyertaan pihak-pihak tersebut di dalam langkah bidaan bida akan bergantung kepada terma dan syarat yang sama seperti pelabur-pelabur lain.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT

15.1 Proforma Sejarah Penyata Pendapatan

Memandangkan Hektar REIT adalah sebuah dana yang baru ditubuhkan, kecuali bagi Harta-harta Subjek yang akan dibeli, ia tidak mempunyai sebarang portfolio harta tanah dan tidak ada sejarah maklumat kewangan disediakan sejak penubuhannya. Kami telah menyediakan proforma sejarah penyata pendapatan bagi Hektar REIT berdasarkan maklumat yang dipetik daripada penyata kewangan teraudit Penjual-penjual bagi tempoh kewangan empat (4) bulan berakhir 31 Disember 2003, FYE 2004, FYE 2005 dan tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006, sebagaimana ditunjukkan di bawah, telah disediakan untuk tujuan gambaran sahaja berdasarkan gambaran para pengarah kami, mengandaikan bahawa Hektar REIT telah wujud sejak akhir bulan Ogos 2003. Hasil dan perbelanjaan yang dinyatakan di bawah adalah berhubung secara langsung dengan operasi Harta-harta Subjek.

PRESTASI MASA LEPAS DANA BUKAN INDIKATIF BAGI PRESTASI MASA HADAPAN.

	Empat (4) bulan berakhir 31 Disember 2003 ¹ RM'000	FYE 2004 ² RM'000	FYE 2005 RM'000	Tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006 RM'000
Pendapatan sewa kasar				
Hasil daripada penyewaan	9,815	45,427	55,549	40,514
Pendapatan tempat letak kereta	1,142	4,390	5,219	3,824
	10,957	49,817	60,768	44,338
Tolak: Kos langsung*				
Taksiran, cukai tanah dan kos insurans	405	2,622	3,079	2,078
Lain-lain perbelanjaan kendalian	3,671	13,939	16,578	12,354
	4,076	16,561	19,657	14,432
NPI	6,881	33,256	41,111	29,906
% NPI / Pendapatan sewa kasar	62.8%	66.8%	67.7%	67.5%

Nota-nota:

- * Kos langsung di atas dipetik berdasarkan perbelanjaan secara langsung berkait dengan operasi Harta-harta Subjek.
- 1 Ia terdiri daripada keputusan lebih kurang empat (4) bulan bagi Subang Parade sejak tarikh pembeliannya oleh HPSB pada akhir Ogos 2003.
- 2 Ia terdiri daripada keputusan dua belas (12) bulan bagi Subang Parade dan keputusan lebih kurang sembilan (9) bulan bagi Mahkota Parade sejak tarikh pembeliannya oleh HBSB pada awal April 2004.
- 3 Maklumat mengenai proforma sejarah penyata pendapatan sebelum pembelian Harta-harta Subjek oleh Penjual-penjual tidak dinyatakan di atas memandangkan pemilik terdahulu Harta-harta Subjek tidak bersetuju kepada pendedahan maklumat kewangan mengenai Harta-harta Subjek semasa pemegangannya mereka.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

15.1.1 Pengenalan**(a) Hasil daripada penyewaan**

Hasil daripada penyewaan mewakili pendapatan sewa asas, caj perkhidmatan, pendapatan pajakan biasa dan pameran. Pendapatan sewa asas dan caj perkhidmatan adalah terutamanya sewa dirunding dalam perjanjian penyewaan untuk lot-lot yang terletak dalam NLA bagi Harta-harta Subjek.

Pendapatan pajakan biasa dan pameran mewakili pendapatan tambahan yang dihasilkan daripada pajakan jangka pendek bagi ruang gerai dan sewa ruang jangka pendek untuk pameran dan acara promosi dalam Harta-harta Subjek.

(b) Pendapatan tempat letak kereta

Pendapatan tempat letak kereta mewakili pendapatan yang diperolehi daripada operasi tempat letak kereta Harta-harta Subjek. Ini termasuk tempat letak kereta tertutup dan tidak tertutup pada pelbagai peringkat bayaran bagi setiap seksyen.

(c) Taksiran, cukai tanah dan kos insurans

Taksiran dan cukai tanah mewakili kadar dan sewa yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan dan negeri masing-masing, ke atas Harta-harta Subjek. Taksiran perlu dibayar pada asas dua kali setahun manakala cukai tanah ialah bayaran tahunan. Polisi insurans ke atas Harta-harta Subjek akan berdasarkan pada kos penggantian.

(d) Lain-lain perbelanjaan kendalian

Lain-lain perbelanjaan kendalian mewakili perbelanjaan secara langsung berhubung dengan operasi Harta-harta Subjek termasuk:-

- Perbelanjaan utiliti termasuk caj elektrik, air dan gas;
- Perbelanjaan penyelenggaraan harta termasuk perbelanjaan penyelenggaraan dan pembaikan yang dikontrakkan untuk operasi loji dan peralatan mesin Harta-harta Subjek seperti penyaman udara, lif, eskalator, set penjana, sistem siar raya awam, sistem pemadam kebakaran, lampu dan CCTV;
- Perbelanjaan pembersihan, termasuk perkhidmatan pembersihan yang dikontrakkan untuk Harta-harta Subjek;
- Perbelanjaan keselamatan, termasuk perkhidmatan keselamatan yang dikontrakkan untuk Harta-harta Subjek;
- Perbelanjaan pemasaran, termasuk promosi dan perbelanjaan berkaitan pasaran untuk Harta-harta Subjek;
- Perbelanjaan kakitangan, merujuk kepada Kos-kos personel yang secara langsung boleh dikaitkan dengan operasi setiap daripada Harta-harta Subjek seperti pemasaran, pajakan, keselamatan dan kakitangan teknikal; dan
- Lain-lain kos langsung, termasuk lain-lain perbelanjaan langsung berhubung dengan penyelenggaraan Harta-harta Subjek tidak diliputi seperti di atas.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

15.1.2 Kajian tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006

(a) Hasil daripada penyewaan

Harta	Hasil daripada penyewaan tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006 RM'000	% jumlah Hasil daripada penyewaan
Subang Parade	20,282	50.1
Mahkota Parade	20,232	49.9
Jumlah	40,514	100.0

Subang Parade menyumbang lebih kurang 50.1% daripada jumlah hasil daripada penyewaan dan Mahkota Parade mengakaunkan lebih kurang 49.9% daripada jumlah hasil daripada penyewaan untuk tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006.

(b) Pendapatan tempat letak kereta

Bagi tempoh kewangan lapan (8) bulan berakhir 31 Ogos 2006, Subang Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM2.22 juta dan Mahkota Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM1.60 juta.

15.1.3 Kajian FYE 2005

FYE 2005 adalah kalendar tahun pertama beroperasi untuk kedua-dua Subang Parade dan Mahkota Parade. Memandangkan Mahkota Parade telah dibeli pertengahan tahun pada FYE 2004, perbandingan dengan FYE 2005 mungkin tidak bermakna.

Pada 31 Disember 2005 Subang Parade mempunyai kadar penghunian sebanyak lebih kurang 98.3% (rujuk Seksyen 9.1.4) dan Mahkota Parade mempunyai kadar penghunian sebanyak lebih kurang 96.9% (rujuk Seksyen 9.2.4).

(a) Hasil daripada penyewaan

Harta	Hasil daripada penyewaan FYE 2005 RM'000	% jumlah Hasil daripada penyewaan
Subang Parade	28,212	50.8%
Mahkota Parade	27,337	49.2%
Jumlah	55,549	100.0%

Subang Parade menyumbang lebih kurang 50.8% daripada jumlah hasil daripada penyewaan. Hasil Subang Parade meningkat sebanyak 3.4% daripada RM27.29 juta bagi FYE 2004 kepada RM28.21 juta bagi FYE 2005. Peningkatan adalah disebabkan kadar sewa yang lebih tinggi untuk pembaharuan pada FYE 2004, kurang kekosongan yang dirancang untuk pengembangan masa hadapan. Subang Parade mencatatkan kenaikan dalam kadar penghunian daripada lebih kurang 93.4% pada FYE 2004 kepada lebih kurang 98.3% pada FYE 2005. Ini terutamanya disebabkan bermulanya penyewaan untuk penyewa peneraju mini Celebrity Fitness dan Digital One.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

Mahkota Parade mengakaunkan lebih kurang 49.2% daripada jumlah hasil daripada penyewaan. Memandangkan keputusan Mahkota Parade FYE 2004 adalah untuk lebih kurang sembilan bulan, perbandingan langsung dengan keputusan tahun penuh FYE 2005 adalah tidak bermakna. Mahkota Parade mencatatkan peningkatan dalam kadar penghunian daripada lebih kurang 86.8% pada FYE 2004 kepada lebih kurang 96.9% pada FYE 2005. Ini adalah disebabkan oleh penempatan semula dan pembukaan medan selera Seleria di tingkat dua dan penggantian medan selera lama dengan peruncit elektronik SenQ dan kedai buku Thai Kuang.

(b) Pendapatan tempat letak kereta

Bagi FYE 2005, Subang Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM3.16 juta, peningkatan sebanyak 2.9% berbanding dengan FYE 2004. Mahkota Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM2.06 juta bagi FYE 2005.

15.1.4 Kajian FYE 2004

FYE 2004 merupakan tahun kalendar penuh pertama beroperasi untuk Subang Parade dan 9 bulan beroperasi untuk Mahkota Parade. Memandangkan Subang Parade telah dibeli pertengahan tahun pada FYE 2003, perbandingan dengan FYE 2003 mungkin tidak bermakna.

Pada 31 Disember 2004 Subang Parade mempunyai kadar penghunian lebih kurang 93.4% (rujuk Seksyen 9.1.4) dan Mahkota Parade mempunyai kadar penghunian lebih kurang 86.8% (rujuk Seksyen 9.2.4).

(a) Hasil daripada penyewaan

Harta	Hasil daripada penyewaan FYE 2004 RM'000	% daripada jumlah Hasil daripada penyewaan
Subang Parade	27,293	60.1%
Mahkota Parade	18,134	39.9%
Jumlah	45,427	100.0%

Subang Parade mencatat hasil kasar daripada penyewaan lebih kurang RM27.29 juta bagi FYE 2004. Subang Parade mencatatkan pengurangan dalam kadar penghunian daripada lebih kurang 97.7% pada FYE 2003 kepada lebih kurang 93.4% pada FYE 2004 disebabkan strategi pertengahan HPSB bagi penempatan semula penyewa peneraju mini untuk meningkatkan pengezonan penyewa dan aliran trafik pengguna sepanjang harta.

Penempatan semula melibatkan pemindahan Toys 'R' Us ke tingkat satu secara langsung menarik dan meningkatkan aliran trafik pengguna ke kawasan tersebut. Penempatan kedua melibatkan pemindahan HSL Electrical and Electronics daripada kedudukannya berdekatan Parkson ke satu lagi penghujung pusat, dengan potensi berkesan meningkatkan trafik di antara peneraju dan peneraju mini.

Mahkota Parade mencatatkan hasil kasar daripada penyewaan sebanyak lebih kurang RM18.13 juta bagi FYE 2004, mewakili lebih kurang sembilan bulan operasi sejak pembeliannya oleh HBSB.

(b) Pendapatan tempat letak kereta

Bagi FYE 2004, Subang Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM3.07 juta. Mahkota Parade mencatatkan pendapatan tempat letak kereta sebanyak lebih kurang RM1.32 juta bagi FYE 2004, mewakili lebih kurang sembilan bulan operasi sejak pembeliannya oleh HBSB.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

15.1.5 Kajian tempoh kewangan empat (4) bulan berakhir 31 Disember 2003

HPSB selesai membeli Subang Parade pada akhir Ogos 2003. Kemudiannya, keputusan mewakili lebih kurang empat bulan operasi bagi tempoh kewangan empat (4) bulan berakhir 2003. Pada 31 Disember 2003, kadar penghunian Subang Parade adalah lebih kurang 97.7% (rujuk kepada Seksyen 9.1.4). Bagi FYE 2003, Subang Parade mencatat lebih kurang RM10.96 juta dalam pendapatan sewa kasar.

15.2 Proforma Kunci Kira-kira

Berikut ialah ringkasan proforma kunci kira-kira Hektar REIT pada tarikh penubuhan, disediakan untuk tujuan gambaran sahaja, untuk menunjukkan kesan-kesan Penawaran Awam dan Pembelian.

	Proforma 1 Pada Tarikh Penubuhan Hektar REIT RM'000	Proforma 2 Selepas Proforma 1, Penawaran Awam dan Pembelian RM'000
Aset Bukan Semasa		
Harta-harta Pelaburan	-	514,922*
Aset Semasa		
Tunai dan setara tunai	1	14,980
Liabiliti Semasa		
Penyewaan dan lain-lain deposit	-	16,316
Aset / (Liabiliti) semasa bersih	1	(1,336)
	1	513,586
Dibiayai oleh:		
Dana Pemegang-pemegang Unit	1	336,586
Perbelanjaan Penubuhan dan Terbitan	-	(7,000)
	1	329,586
Liabiliti Jangka Panjang		
Pinjaman	-	184,000
	1	513,586
NAV	1	329,586
Bil. Unit dalam terbitan	1,000	320,001,000
NAV setiap Unit (RM)	1.00	1.03

Nota:

* Termasuk perbelanjaan modal sebanyak RM2.92 juta berhubung dengan penatarajah semula bekas Lot G79 yang ditukar daripada lot besar berhasil rendah kepada 11 lot lebih kecil, berhasil lebih tinggi, mengakibatkan dalam pengurangan NLA sebanyak 13,531 k.p.s.

Proforma kunci kira-kira telah disediakan berdasarkan asas-asas dan andaian-andaian utama yang dibentangkan dalam Lampiran II Prospektus ini (Surat Akauntan Melapor mengenai proforma kunci kira-kira). Kami menasihati anda untuk membaca Lampiran II Prospektus ini bersama dengan proforma kunci kira-kira yang dibentangkan di atas.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

15.3 Maklumat Kewangan Masa Hadapan

15.3.1 Ramalan dan unjuran keuntungan

Dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan, Lembaga kami meramalkan dan mengunjurkan bahawa pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit untuk tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 akan menjadi seperti berikut:-

	Ramalan tiga belas (13) bulan tempoh kewangan akan berakhir 31 December 2007² RM'000	<-----Unjuran----->	
		FYE 2008 RM'000	FYE 2009 RM'000
Pendapatan sewa kasar			
Hasil daripada penyewaan	68,416	64,502	66,407
Pendapatan tempat letak kereta	6,164	5,734	5,840
	<u>74,580</u>	<u>70,236</u>	<u>72,247</u>
Kos Langsung			
Yuran pengurusan harta	1,568	1,477	1,519
Taksiran, cukai tanah dan kos insurans	3,881	3,634	3,656
Lain-lain perbelanjaan kendalian	23,289	22,291	23,318
	<u>28,738</u>	<u>27,402</u>	<u>28,493</u>
NPI	45,842	42,834	43,754
Pendapatan faedah	222	207	207
Lain-lain pendapatan	152	143	143
	<u>46,216</u>	<u>43,184</u>	<u>44,104</u>
Jumlah pendapatan	46,216	43,184	44,104
Perbelanjaan bukan harta:			
Yuran pengurus			
-Yuran asas	1,507	1,391	1,391
-Yuran prestasi	1,623	1,628	1,664
Yuran amanah	132	122	122
Yuran penilaian	50	50	50
Perbelanjaan pentadbiran	433	400	400
	<u>3,745</u>	<u>3,591</u>	<u>3,627</u>
Kos pinjaman	11,661	10,764	10,764
	<u>30,810</u>	<u>28,829</u>	<u>29,713</u>
Pendapatan bersih sebelum cukai¹	30,810	28,829	29,713
Cukai	-	-	-
Pendapatan bersih selepas cukai¹	<u>30,810</u>	<u>28,829</u>	<u>29,713</u>
Pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit	30,810	28,829	29,713
Bilangan Unit dalam terbitan	320,001,000	320,001,000	320,001,000
Harga Terbitan setiap Unit (RM)	1.05	1.05	1.05
Harga Institusi Ilustrasi setiap Unit (RM)	1.11	1.11	1.11

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

	Ramalan tiga belas (13) bulan tempoh keuangan akan berakhir 31 December 2007 ²	<-----Unjuran----->	
		FYE 2008	FYE 2009
Pengagihan setiap Unit (sen)	9.63	9.01	9.29
Kadar hasil pengagihan (%) ³ – Runcit	8.47 ⁶	8.58	8.84
Kadar hasil pengagihan (%) ⁴ - Institusi	8.01 ⁶	8.12	8.37
Lindungan pengagihan (kali)	1.00	1.00	1.00
MER ⁵ (%)	1.05 ⁶	1.09	1.10

Nota-nota:

- Angka bagi pendapatan bersih sebelum dan selepas cukai adalah sama bagi tempoh tiga belas (13) bulan kewangan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 selaras dengan Seksyen 61A Akta Cukai Pendapatan Malaysia, 1967. Bagi tahun tafsiran 2006, REIT akan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas jumlah pendapatan yang diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam tempoh asas bagi tahun tafsiran. Dengan yang demikian, REIT hanya dikenakan cukai ke atas bahagian pendapatan yang tidak diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam tempoh asas. Mulai dari tahun tafsiran 2007, REIT dicadangkan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas kesemua pendapatannya jika sekurang-kurangnya 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan keseluruhannya diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit.
- Bermula dari Disember 2006 hingga Disember 2007.
- Berdasarkan Harga Runcit RM1.05 setiap Unit.
- Berdasarkan Harga Institusi ilustratif RM1.11 setiap Unit.
- MER menyediakan ukuran melalui mana pelabur-pelabur boleh menilai dan membandingkan perbelanjaan yuran dan pentadbiran yang ditanggung oleh Dana. Perbelanjaan ini ditolak daripada Dana sebelum pengiraan pendapatan boleh diagih Dana. MER adalah berdasarkan pengiraan berikut:

Yuran Dana

X 100

Purata nilai Dana bagi tahun dikira atas dasar harian

Di mana:

Yuran = Kesemua perbelanjaan untuk dicaj kepada Dana bagi tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 yang termasuk yuran Pengurus, yuran Pemegang Amanah, perbelanjaan penilaian dan pentadbiran seperti berikut:

Tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007	FYE 2008	FYE 2009
RM'000	RM'000	RM'000
3,745	3,591	3,627

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

Purata nilai Dana = Ramalan dan unjuran NAV Dana untuk tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007, FYE 2008 dan FYE 2009 seperti berikut:

Tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007	FYE 2008	FYE 2009
RM'000	RM'000	RM'000
329,586	329,586*	329,586*

* NAV bagi tahun-tahun unjuran 2008 dan 2009 diandaikan akan menjadi sama dengan tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007 sebanyak RM329,586,000 memandangkan 100% daripada pendapatan bersih sebelum cukai diagihkan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam FYE 2008 dan 2009.

6 Disetahunkan untuk dua belas (12) bulan.

Amalan dan unjuran keuntungan telah disediakan berdasarkan asas-asas dan andaian-andaian utama yang dibentangkan dalam Lampiran III dan IV Prospektus ini (Surat Akauntan Melapor mengenai ramalan dan unjuran keuntungan). Kami menasihatkan anda untuk membaca Lampiran III dan IV Prospektus ini bersama dengan ramalan dan unjuran keuntungan yang dibentangkan di atas.

15.3.2 Analisis Kesensitifan

Ramalan dan unjuran keuntungan dimasukkan dalam Prospektus ini adalah berdasarkan beberapa andaian-andaian yang ditandakan dalam Lampiran III dan IV Prospektus ini, tertakluk kepada beberapa risiko sebagaimana ditandakan dalam Seksyen 4 Prospektus ini.

Anda hendaklah menyedari bahawa peristiwa masa hadapan tidak boleh diramalkan dengan pasti dan bahawa pelencongan daripada angka-angka diramal atau diunjur dalam Prospektus ini haruslah dijangkakan. Digambarkan di bawah adalah kesan ke atas keuntungan dan pengagihan Hektar REIT akibat daripada perubahan dalam pendapatan sewa kasar. Andaian-andaian untuk pendapatan sewa kasar telah dibentangkan dalam Lampiran III dan IV Prospektus ini.

Analisis kesensitifan dihasratkan untuk menyediakan panduan sahaja dan variasi dalam prestasi sebenar boleh melebihi rangkaian yang ditunjukkan. Pergerakan dalam lain-lain pembolehubah mungkin mengimbangi atau menerukkan kesan perubahan dalam mana-mana pembolehubah melebihi tahap yang ditunjukkan.

	-5% RM'000	0% RM'000	+5% RM'000
Tempoh kewangan tiga belas (13) bulan akan berakhir 31 Disember 2007			
NPI	43,682	45,842	49,494
% perubahan	-4.71%		7.96%
Pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit	28,622	30,810	34,214
% perubahan	-7.10%		11.05%
FYE 2008			
NPI	39,397	42,834	46,273
% perubahan	-8.02%		8.03%
Pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit	25,520	28,829	32,138
% perubahan	-11.48%		11.48%

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

	-5% RM'000	0% RM'000	+5% RM'000
FYE 2009			
NPI	40,218	43,754	47,291
% perubahan	-8.08%		8.08%
FYE 2009			
Pengagihan kepada Pemegang- pemegang Unit	26,310	29,713	33,117
% perubahan	-11.45%		11.46%

15.3.3 Analisis para Pengarah Kami ke atas Ramalan dan Unjuran Keuntungan

Lembaga kami mengesahkan bahawa ramalan dan unjuran Hektar REIT dan asas-asas dan andaian-andaian mengiringi yang dinyatakan dalam Prospektus ini telah dikaji oleh Lembaga kami selepas pertanyaan wajar dan berhati-hati, dan bahawa para Pengarah kami, setelah mengambil kira prospek masa hadapan industri, hala tuju masa hadapan Hektar REIT dan tahap penggearannya, kecairan dan keperluan modal kerja, berpendapat bahawa ramalan dan unjuran Hektar REIT adalah boleh dicapai dan andaian-andaian yang dibuat adalah munasabah, dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan.

Walau bagaimanapun, sejajar dengan persekitaran ekonomi semasa di Malaysia, secara serantau dan secara global, andaian-andaian tertentu, termasuk kadar faedah dan pertukaran, mungkin berbeza secara ketara dari tarikh Prospektus ini dan mungkin terdapat kesan material ke atas ramalan dan unjuran Hektar REIT.

Tiga belas (13) bulan tempoh kewangan akan berakhir 31 Disember 2007

Hasil daripada penyewa peneraju utama diramalkan akan menyumbang lebih kurang RM8.16 juta daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Ini mewakili lebih kurang 10.94% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Penyewa-penyewa sementara dan pameran diramalkan akan menyumbang lebih kurang RM7.43 juta kepada jumlah pendapatan sewa kasar.

Majoriti daripada pendapatan sewa kasar diperolehi daripada penyewa peneraju mini dan penyewa bahagian stor sebanyak lebih kurang RM52.50 juta, yang mewakili lebih kurang 70.39% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Pendapatan sewa selebihnya sebanyak lebih kurang RM0.33 juta diperolehi daripada penyewaan bahagian minuman medan selera terletak di Mahkota Parade. Operasi tempat letak kereta menyumbang pendapatan sewa sebanyak lebih kurang RM6.16 juta.

Ramalan kos kendalian harta termasuk andaian-andaian untuk meningkatkan kos kendalian. Ini termasuk peningkatan berpotensi dalam utiliti atas akan pengumuman kenaikan tarif elektrik, peningkatan dalam cukai tanah, taksiran, insurans dan lain-lain kos kendalian yang berhubung secara langsung dengan operasi Harta-harta Subjek.

FYE 2008

Hasil daripada penyewa peneraju utama diunjurkan akan menyumbang lebih kurang RM7.52 juta daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Ini mewakili lebih kurang 10.71% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Penyewa-penyewa sementara dan pameran adalah diunjurkan akan menyumbang RM7.22 juta kepada jumlah pendapatan sewa kasar, yang kemudiannya mewakili lebih kurang 10.28% daripada jumlah pendapatan sewa kasar.

15. MAKLUMAT KEWANGAN HEKTAR REIT (Samb)

Kebanyakan pendapatan sewa kasar diperolehi daripada penyewa peneraju mini dan penyewa kedai khusus sebanyak lebih kurang RM49.45 juta, yang mewakili lebih kurang 70.40% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Pendapatan sewa selebihnya sebanyak lebih kurang RM0.31 juta diperolehi daripada penyewaan bahagian minuman medan selera terletak di Mahkota Parade. Operasi tempat letak kereta menyumbang pendapatan sewa berjumlah RM5.73 juta.

Jumlah pendapatan sewa kasar bagi FYE 2008 diunjurkan lebih kurang RM70.24 juta. Ini mewakili peningkatan sebanyak lebih kurang 2.11% daripada jumlah pendapatan sewa kasar bagi FYE 2007.

Unjuran kos kendalian harta telah memasukkan andaian-andaian untuk meningkatkan kos kendalian. Ini termasuk potensi peningkatan dalam utiliti atas akaun pengumuman kenaikan tarif elektrik, peningkatan dalam cukai tanah, taksiran, insurans dan lain-lain kos kendalian yang berhubung secara langsung dengan operasi Harta-harta Subjek.

FYE 2009

Hasil daripada penyewa peneraju utama diunjurkan akan menyumbang lebih kurang RM7.75 juta daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Ini mewakili lebih kurang 10.73% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Penyewa-penyewa sementara dan pameran diunjurkan akan menyumbang RM7.44 juta kepada jumlah pendapatan sewa kasar, yang kemudiannya mewakili lebih kurang 10.29% daripada jumlah pendapatan sewa kasar.

Kebanyakan pendapatan sewa kasar diperolehi daripada penyewa peneraju mini dan penyewa kedai khusus sebanyak lebih kurang RM50.91 juta, yang mewakili lebih kurang 70.46% daripada jumlah pendapatan sewa kasar. Pendapatan sewa selebihnya sebanyak lebih kurang RM0.31 juta diperolehi daripada penyewaan bahagian minuman medan selera terletak di Mahkota Parade. Operasi tempat letak kereta menyumbang pendapatan sewa berjumlah RM5.84 juta.

Jumlah pendapatan sewa kasar bagi FYE 2009 diunjurkan sebanyak lebih kurang RM72.25 juta. Ini mewakili peningkatan sebanyak lebih kurang 2.86% daripada jumlah pendapatan sewa kasar bagi FYE 2008.

Unjuran kos kendalian harta telah memasukkan andaian-andaian untuk meningkatkan kos kendalian. Ini termasuk potensi peningkatan dalam utiliti atas akaun pengumuman kenaikan tarif elektrik, peningkatan cukai tanah, taksiran, insurans dan lain-lain kos kendalian yang berhubung secara langsung dengan operasi Harta-harta Subjek.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

16. MAKLUMAT TAMBAHAN

16.1 Lain-lain Maklumat Penting Kepada Pemegang-pemegang Unit

- (a) Hektar REIT baru sahaja ditubuhkan dan dengan itu, kecuali bagi Unit-unit permulaan sebanyak 1,000 pada harga terbitan sebanyak RM1.00 seunit, tidak ada Unit-unit diterbitkan sebelum penyelesaian Tawaran Awam dan Pembelian.
- (b) 320,001,000 Unit Dana akan dimasukkan ke Senarai Rasmi Papan Utama Bursa Securities. Pemegang-pemegang Unit boleh mendapatkan maklumat mengenai perkembangan semasa, laporan tahunan dan interim Dana daripada laman web Bursa Securities, www.bursamalaysia.com atas penyenaiaan Dana pada Bursa Securities.

Pemegang-pemegang Unit boleh sentiasa mengikuti harga pasaran setiap Unit dan NAV setiap Unit sebagaimana diumumkan oleh kami melalui lamanweb Bursa Securities (www.bursamalaysia.com) dan surat khabar harian Malaysia (kedua-duanya dalam Bahasa Inggeris dan Bahasa Malaysia). Hektar REIT juga akan menyediakan Pemegang-pemegang Unit dengan laporan tahunan dan laporan interim setiap tahun mengenai prestasinya yang akan juga termasuk maklumat mengenai NAV setiap Unit.

Selaras dengan Garis Panduan SC mengenai REIT, kami diperlukan, atas dasar mingguan, untuk menjalankan penilaian pelaburan Hektar REIT dalam aset-aset berkaitan harta tanah dan aset-aset bukan harta tanah dan mengumumkan NAV Dana kepada Bursa Securities. Kami juga hendaklah memberi Bursa Securities laporan kewangan interim yang disediakan atas dasar suku tahunan tidak lewat daripada dua (2) bulan selepas tamat suku tahunan dalam tahun kewangan.

Sekiranya anda memerlukan maklumat lanjut mengenai Hektar REIT, anda boleh menghubungi kami di:

Hektar Asset Management Sdn Bhd

Blok A-2-4
Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tel: 03 – 6201 1011

Faks: 03 – 6201 0012

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

16. MAKLUMAT TAMBAHAN (Samb)

- (c) Pemegangan unit HKSB, Pemegang-pemegang Unit utama, para Pengarah dan personel penting secara langsung dan tak langsung dalam Hektar REIT sebelum dan selepas Penawaran Awam dan Pembelian adalah seperti berikut:-

	Proforma sebelum Penawaran Awam Dan Pembelian		Proforma selepas Penawaran Awam Dan Pembelian	
	Bil. Unit	%	Bil. Unit	%
HKSB	1,000	100.00	-	-
Pemegang-pemegang Unit utama:				
HBSB	-	-	72,700,000	22.72
HPSB	-	-	87,800,000	27.44
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	-	-	2,050,000 ¹	0.64
Para Pengarah Eksekutif:				
Dato' Jaafar bin Abdul Hamid	-	-	2,050,000 ¹	0.64
Zailia binti Mohd Toon	-	-	350,000 ¹	0.11
Para Pengarah Bukan Eksekutif:				
Shahril bin Kassim	-	-	250,000 ¹	0.08
Personel penting lain:				
Christopher Angus Mears	-	-	350,000 ¹	0.11
Zarina Halim	-	-	100,000 ¹	0.03
Raziff Suhairi bin Shaaban	-	-	100,000 ¹	0.03

Nota-nota:

- ¹ Termasuk peruntukan mereka selaras dengan peruntukan kepada para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak .
- 1 Dianggap berkepentingan selaras dengan pemegangan saham-saham utama beliau tidak kurang daripada 15% dalam HBSB dan HPSB mengikut Seksyen 6A Akta.
- 2 Dianggap berkepentingan selaras dengan pemegangan saham-saham utama beliau tidak kurang daripada 15% dalam HKSB mengikut Seksyen 6A Akta.

16. MAKLUMAT TAMBAHAN (*Samb*)

16.2 Litigasi Material

Pada LPD,

- (a) Kami tidak terlibat dalam mana-mana litigasi atau timbang tara, sama ada sebagai plaintif atau defendan, yang mempunyai kesan material ke atas perniagaan/kedudukan kewangan kami dan para pengarah tidak mengetahui tentang apa-apa prosiding yang belum diputuskan atau diancam, atau sebarang fakta yang berkemungkinan membawa kepada timbulnya sebarang prosiding, yang mungkin menjejaskan secara material dan kurang baik perniagaan/kedudukan kewangan kami.
- (b) Pendaftar tidak terlibat dalam mana-mana litigasi atau timbang tara, sama ada sebagai plaintif atau defendan, yang mempunyai kesan material ke atas perniagaan/kedudukan kewangan Pendaftar dan para pengarah Pendaftar tidak mengetahui tentang apa-apa prosiding yang belum diputuskan atau diancam, atau sebarang fakta yang berkemungkinan membawa kepada timbulnya sebarang prosiding, yang mungkin menjejaskan secara material dan kurang baik perniagaan/kedudukan kewangan Pendaftar .
- (c) Kecuali sebagaimana dinyatakan dalam Seksyen 13.11 Prospektus ini, Pemegang Amanah tidak terlibat dalam mana-mana litigasi atau timbang tara, sama ada sebagai plaintif atau defendan, yang mempunyai kesan material ke atas perniagaan/kedudukan kewangan Pemegang Amanah dan para pengarah Pemegang Amanah tidak mengetahui tentang apa-apa prosiding yang belum diputuskan atau diancam, atau sebarang fakta yang berkemungkinan membawa kepada timbulnya sebarang prosiding, yang mungkin menjejaskan secara material dan kurang baik perniagaan/kedudukan kewangan Pemegang Amanah.

16.3 Kontrak Material

Kecuali sebagaimana dinyatakan di bawah, tidak ada kontrak material lain (termasuk kontrak tidak dibuat secara bertulis), bukan merupakan kontrak-kontrak yang ditandatangani dalam perjalanan biasa perniagaan yang telah ditandatangani oleh Hektar Asset Management dalam masa dua (2) tahun sebelum tarikh Prospektus ini:-

- (a) Surat Ikatan;
- (b) Perjanjian Pengurusan Harta;
- (c) Perjanjian Taja Jamin; dan
- (d) Perjanjian-perjanjian Jual Beli.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

16. MAKLUMAT TAMBAHAN (*Samb*)

16.4 Kebenaran

- (a) Kebenaran bertulis Pemegang Amanah, Ketua Penasihat, Penasihat Kewangan, Penasihat Kewangan Bersama, Ketua Pengurus, *Bookrunner* Bersama, Pengurus Penaja Jamin, Penaja-penaja Jamin, Rumah Terbitan, Peguamcara, Pendaftar dan Syarikat Pengurusan Harta kepada kemasukan dalam Prospektus ini akan nama-nama mereka dalam cara dan bentuk dalam mana nama-nama tersebut kelihatan telah diberi sebelum Prospektus ini dikeluarkan dan selepas itu tidak ditarik balik.
- (b) Kebenaran bertulis Akauntan Melapor kepada kemasukan dalam Prospektus ini akan surat mereka mengenai ramalan dan unjuran keuntungan serta surat berhubung dengan proforma kunci kira-kira dalam cara, bentuk dan konteks dalam mana ianya kelihatan dalam Prospektus ini telah diberi sebelum Prospektus ini dikeluarkan dan selepas itu tidak ditarik balik.
- (c) Kebenaran bertulis daripada Perunding Cukai kepada kemasukan dalam Prospektus ini akan surat-surat mereka mengenai cukai Hektar REIT dalam cara bentuk dan konteks dalam mana ia kelihatan dalam Prospektus ini telah diberi sebelum Prospektus ini dikeluarkan dan selepas itu tidak ditarik balik.
- (d) Kebenaran bertulis Jurunilai Harta Bebas dan Perunding Pasaran Harta Bebas kepada kemasukan dalam Prospektus ini akan Sijil Penilaian dan Laporan Penyelidikan Pasaran Bebas nama-nama mereka dalam cara, bentuk dan konteks dalam mana ia kelihatan telah diberi sebelum Prospektus ini dikeluarkan dan selepas itu tidak ditarik balik.

16.5 Penyata Tanggungjawab

Prospektus ini telah dilihat dan diluluskan oleh para pengarah kami dan mereka secara kolektif dan individu menerima tanggungjawab penuh bagi ketepatan maklumat yang terkandung dalam Prospektus ini dan mengesahkan bahawa, setelah membuat semua pertanyaan yang munasabah, dan setakat pengetahuan dan kepercayaan terbaik mereka, tidak ada kenyataan palsu atau mengelirukan atau lain-lain fakta peninggalan yang mana akan membuat mana-mana kenyataan di dalam Prospektus ini palsu atau mengelirukan.

Para Pengarah kami menerima tanggungjawab penuh bagi ramalan dan unjuran keuntungan dimasukkan dalam Prospektus ini dan mengesahkan bahawa ramalan dan unjuran keuntungan telah disediakan berdasarkan andaian-andaian yang dibuat.

Maklumat berhubung dengan Pemegang Amanah, Syarikat Pengurusan Harta dan Pendaftar disediakan oleh pengurusan dan/atau para pengarah Pemegang Amanah, Syarikat Pengurusan Harta dan Pendaftar. Tanggungjawab para pengarah kami dan para pengarah HKSB dengan yang demikian terhad kepada pengeluaran semula yang tepat maklumat-maklumat berkaitan sebagaimana dimasukkan dalam Prospektus ini.

16.6 Dokumen Tersedia Untuk Pemeriksaan

Salinan dokumen-dokumen berikut boleh diperiksa tanpa bayaran di tempat perniagaan utama Pemegang Amanah, pada waktu biasa perniagaan bagi tempoh dua belas (12) bulan dari tarikh Prospektus ini:

- (a) Surat Ikatan bertarikh 5 Oktober 2006;
- (b) laporan penilaian bertarikh 15 Jun 2006 disediakan oleh Jurunilai Harta Bebas ;

16. MAKLUMAT TAMBAHAN (Samb)

- (c) surat bertarikh 18 Oktober 2006 disediakan oleh Akauntan Melapor mengenai ramalan dan unjuran keuntungan serta proforma kunci kira-kira dirujuk dalam Lampiran III dan IV Prospektus ini;
- (d) surat bertarikh 19 October 2006 disediakan oleh Perunding Cukai sebagaimana dirujuk dalam Lampiran V Prospektus ini;
- (e) kontrak material sebagaimana dirujuk dalam Seksyen 16.3 Prospektus ini;
- (f) surat kebenaran sebagaimana dirujuk dalam seksyen 16.4 Prospektus ini;
- (g) laporan penyelidikan pasaran bebas sebagaimana dirujuk dalam Lampiran VI;
- (h) sijil penilaian sebagaimana dirujuk dalam Lampiran I;
- (i) litigasi material sebagaimana dirujuk dalam seksyen 16.2(c) Prospektus ini;
- (j) lesen persetujuan bertarikh 19 Oktober 2006 sebagaimana dirujuk dalam seksyen 11.13 Prospektus ini; dan
- (k) lesen perjanjian induk bertarikh 19 Oktober 2006 sebagaimana dirujuk dalam seksyen 11.13 Prospectus ini.

16.7 Harta Tanah Dibeli Atau Akan Dibeli Daripada Perolehan Bagi Tawaran Awam

Selain daripada Pembelian, tidak terdapat urusniaga, secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan mana-mana harta tanah dibeli atau akan dibeli daripada perolehan Terbitan Awam.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN

Maklumat berikut adalah ringkasan peruntukan Surat Ikatan. Salinan Surat Ikatan boleh diperiksa di pejabat berdaftar Pengurusan/atau Pemegang Amanah semasa waktu perniagaan biasa. Terma-terma Surat Ikatan dan hak-hak dan obligasi-obligasi Pemegang Amanah, Pemegang-pemegang Unit dan kami adalah terlibat melalui peruntukan-peruntukan undang-undang berkenaan. Undang-undang berkenaan ini terdiri daripada SCA, Garis Panduan SC mengenai REIT, Garis Panduan SC mengenai Amanah Saham dan Akta Depositori Pusat, peraturan-peraturan perniagaan Bursa Depository dan Peraturan-peraturan Industri Sekuriti (Depositori Pusat) (Pemilikan Asing) manakala Unit-unit didepositkan dengan Bursa Depository selaras dengan Akta Depositori Pusat dan Bursa Securities LR manakala Unit-unit disenaraikan pada Bursa Securities, sebagaimana dipinda dari masa ke masa, kecuali sehingga tahap mana-mana pengecualian atau penepian bertulis nyata (secara bersama, "Regim Berperaturan REIT").

Unit-unit yang disenaraikan pada Bursa Securities akan didepositkan dengan Bursa Depository atau sebarang sistem berkomputer atau sistem pemindahan atau pendaftaran elektronik selaras dengan peruntukan Akta Depositori Pusat. Selama mana Unit-unit telah ditetapkan sebagai sekuriti ditetapkan dan didepositkan dengan Bursa Depository selaras dengan Akta Depositori Pusat, pendeposit yang namanya kelihatan dalam rekod pendeposit yang disimpan oleh Depository akan dianggap sebagai Pemegang Unit dan akan, tertakluk kepada Akta Depositori Pusat dan peraturan-peraturan di bawahnya, menjadi berhak kepada bilangan Unit yang dinyatakan dalam rekod pendeposit dan semua hak, faedah, kuasa dan keutamaan dan akan tertakluk kepada semua liabiliti, kewajipan dan obligasi berhubung dengan, atau timbul daripada, Unit-unit tersebut.

Surat Ikatan adalah dokumen kompleks dan pelabur-pelabur hendaklah merujuk kepada Surat Ikatan dan Regim Berperaturan REIT sendiri bagi pemahaman terperinci mengenai Hektar REIT.

17.1 Dana

Surat Ikatan bagi penubuhan Hektar REIT telah ditandatangani pada 5 Oktober 2006 di antara kami sebagai pengurus Hektar REIT dan Pemegang Amanah Berhad sebagai Pemegang Amanah Hektar REIT dan Surat Ikatan didaftarkan dengan SC pada 9 Oktober 2006.

Terma-terma dan syarat-syarat Surat Ikatan dan sebarang surat ikatan tambahan adalah mengikat ke atas setiap Pemegang Unit (dan orang-orang yang menuntut melalui atau di bawah Pemegang Unit tersebut) seolah-olah Pemegang Unit tersebut merupakan pihak kepada Surat Ikatan dan seolah-olah Surat Ikatan mengandungi waad-waad di pihak setiap Pemegang Unit untuk mematuhi dan menjadi terikat oleh semua peruntukan Surat Ikatan dan dengan itu membenarkan dan memerlukan Pemegang Amanah dan kami, masing-masing, untuk melakukan semua tindakan dan perkara sebagaimana Surat Ikatan mungkin perlukan atau benarkan kami dan Pemegang Amanah, masing-masing, untuk lakukan.

Surat Ikatan dikawal oleh undang-undang Malaysia.

Hektar REIT adalah amanah pelaburan harta tanah. Setiap aset Hektar REIT terletak hak dalam, dan dipegang oleh atau bagi pihak, Pemegang Amanah atas amanah selaras dengan terma-terma Surat Ikatan. Hak Pemegang-pemegang Unit di bawah Surat Ikatan dibahagikan kepada Unit-unit. Setiap Unit mempunyai nilai yang sama dan mewakili kepentingan tidak dipecah bahagi dalam Hektar REIT.

17.2 Hak Pemegang-pemegang Unit

- (i) Pemegang Unit tidak mempunyai kepentingan ekuiti atau proprietari dalam mana-mana Aset tertentu Hektar REIT yang dipegang oleh Pemegang Amanah atas amanah di bawah Surat Ikatan dan adalah tidak berhak untuk meminta pemindahan kepadanya mana-mana Aset (atau bahagian daripadanya) Hektar REIT.
- (ii) Hak Pemegang Unit adalah terhad kepada hak untuk memerlukan pentadbiran sewajarnya ke atas Hektar REIT selaras dengan peruntukan-peruntukan Surat Ikatan.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (*Samb*)

- (iii) Tertakluk kepada terma-terma Surat Ikatan, hak Pemegang-pemegang Unit termasuklah hak untuk:
- menerima pendapatan dan lain-lain pengagihan yang berpunca daripada Unit-unit yang dipegang;
 - menerima laporan dana bagi Dana;
 - mengadakan, menghadiri dan mengundi dalam mesyuarat Pemegang-pemegang Unit; dan
 - mengambil bahagian dalam pembubaran Hektar REIT.
- (iv) Tanpa menghadkan keluasan maksud yang di atas, setiap Pemegang Unit mengesahkan dan bersetuju bahawa beliau tidak akan:
- mencampuri atau cuba untuk mencampuri dengan hak, kuasa, autoriti atau budi bicara yang diberikan kepada kami atau Pemegang Amanah;
 - melaksanakan atau mempersoalkan mana-mana hak berhubung dengan mana-mana aset atau penyerahan simpan sebarang kaveat atau lain-lain notis yang melibatkan mana-mana aset Hektar REIT; dan
 - memerlukan agar mana-mana Hektar REIT dipindahkan kepada Pemegang Unit.

17.3 Liabiliti Pemegang-pemegang Unit

Surat Ikatan mengandungi peruntukan-peruntukan yang dibentuk untuk menghadkan liabiliti Pemegang Unit sehingga jumlah pelaburan Pemegang Unit dalam Hektar REIT. Selaras dengan itu, dan dengan syarat bahawa harga terbitan Unit-unit berkenaan telah dibayar sepenuhnya, tiada Pemegang Unit, atas alasan semata-mata sebagai seorang Pemegang Unit, secara peribadinya bertanggungjawab untuk menanggung rugi Pemegang Amanah atau kami atau mana-mana pemiutang mana-mana satu atau kedua-dua mereka jika sekiranya liabiliti Hektar REIT melebihi nilai aset Hektar REIT.

17.4 Tawaran Unit-unit

1,000 Unit permulaan telah diterbitkan kepada kami untuk tujuan penubuhan Hektar REIT ("Unit-unit Promoter"). Unit-unit Promoter akan dilupuskan dengan serta merta selepas penyenaian Hektar REIT pada Bursa Securities.

Kami mungkin menawarkan Unit-unit selanjutnya melalui mana-mana kaedah yang dibenarkan di bawah Garis Panduan SC mengenai REIT dan atas terma-terma tertentu sebagaimana ditentukan oleh kami, selaras dengan peruntukan-peruntukan SCA, Garis Panduan SC mengenai REIT, Bursa Securities LR dan mana-mana undang-undang, peraturan atau garis panduan lain yang berkenaan. Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Garis Panduan SC mengenai REIT, SCA dan mana-mana undang-undang terpakai, kami akan menentukan harga tawaran bagi Unit-unit baru atas prinsip berasaskan pasaran, dengan mengambil kira kepentingan terbaik Hektar REIT dan Pemegang-pemegang Unit.

Selepas Penyenaian, Unit-unit adalah bebas untuk dipindah pada Bursa Securities tidak kurang daripada lot niaga sebanyak 100 Unit atau bilangan lain yang tertentu sebagaimana Bursa Securities benarkan dan akan sentiasa dalam gandaan 100 Unit. Manakala Unit-unit adalah sekuriti-sekuriti ditetapkan, sebarang pemindahan Unit-unit akan dilaksanakan mengikut cara yang diperuntukkan di bawah Akta Depositori Pusat dan peraturan-peraturan perniagaan Bursa Depository.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (*Samb*)

17.5 Pembelian Balik Unit-unit

Pemegang Unit boleh, sekiranya Hektar REIT tidak disenaraikan, mengeluarkan permohonan belian balik kepada kami untuk membeli balik semua atau mana-mana daripada Unit-unit Pemegang Unit ("Permohonan Belian Balik"). Permohonan Belian Balik hendaklah menetapkan bilangan Unit-unit yang diperlukan untuk dibeli balik dan hendaklah dihantar ke pejabat kami atau mana-mana tempat lain yang dipersetujui secara bertulis oleh kami dan Pemegang Amanah. Kami akan membeli balik Unit-unit yang dinyatakan dalam Permohonan Belian Balik dalam tempoh tidak lebih daripada tiga puluh (30) hari daripada penerimaan Permohonan Belian Balik dengan syarat bahawa harga terbitan berhubung dengan Unit-unit tersebut telah dibayar sepenuhnya ("Tempoh Pematuhan Belian Balik").

Dalam mematuhi Permohonan Belian Balik oleh mana-mana Pemegang Unit, kami boleh memilih mana-mana daripada yang berikut berhubung dengan keseluruhan atau mana-mana bahagian daripada Unit-unit yang kami diperlukan untuk beli balik:-

- (a) kami mungkin secara sementara membeli balik Unit-unit daripada dana kami sendiri pada tarikh penerimaan Permohonan Belian Balik oleh Pemegang Unit. Dalam keadaan sedemikian, Pemegang Unit hendaklah membayar perolehan Belian Balik oleh kami dalam masa empat belas (14) hari dari tarikh Permohonan Belian Balik diterima oleh kami. Belian Balik Unit-unit ini akan, dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh penerimaan Permohonan Belian Balik, akan:-
 - (i) dijual oleh kami kepada pembeli atau pembeli-pembeli; atau
 - (ii) diserahkan oleh kami kepada Pemegang Amanah bagi pembatalan dan bayaran balik daripada aset-aset Hektar REIT. Pemegang Amanah akan, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan permohonan pembatalan kami membayar balik kepada kami harga belian balik yang ditentukan berdasarkan kepada nilai aset bersih Unit pada masa penilaian yang akan datang selepas kami menerima Permohonan Belian Balik; atau
- (b) kami mungkin mencari pembeli atau pembeli-pembeli bagi Unit-unit untuk dibeli balik pada harga sekurang-kurangnya merupakan Harga Belian Balik dalam Tempoh Pematuhan Belian Balik; atau
- (c) kami boleh meminta Pemegang Amanah untuk menebus Unit-unit yang akan dibeli balik dan membayar Pemegang Unit Harga Belian Balik daripada aset-aset Hektar REIT dalam Tempoh Pematuhan Belian Balik dan kami akan memastikan agar jumlah mencukupi ke atas aset-aset Hektar REIT tersedia secara tunai bagi membolehkan Pemegang Amanah membuat bayaran tersebut.

Di mana kami secara sementara memegang Unit-unit dalam keadaan-keadaan yang dinyatakan dalam perenggan kecil (a) di atas, kami mungkin berhak kepada pengembalian ke atas modal jika sekiranya berlaku pembubaran Hektar REIT, dan hak pengagihan pendapatan dengan syarat bahawa pengagihan pendapatan adalah berdasarkan hari penyertaan Unit.

Di mana kami memohon Pemegang Amanah untuk membatalkan Unit-unit bagi memenuhi Permohonan Belian Balik, dan Pemegang Amanah menimbang bahawa ia bukan merupakan demi kepentingan Pemegang-pemegang Unit sedia ada untuk menanggung pinjaman bagi penebusan mengikut cara yang dibenarkan di bawah undang-undang terpakai dan membenarkan aset-aset Hektar REIT untuk dijual atau bahawa aset-aset tidak boleh dicairkan pada harga yang sesuai atau atas terma-terma yang mencukupi, Pemegang Amanah boleh menolak untuk mematuhi permintaan dan menggantung jualan dan/atau belian balik Unit-unit dan dengan serta merta memanggil untuk diadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit bagi memutuskan mengenai tindakan seterusnya.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (Samb)

Penggantungan belian balik Unit-unit hanya boleh dijalankan sekiranya kepentingan Pemegang-pemegang Unit atau Pemegang-pemegang Unit berpotensi mungkin, setakat mana Pemegang Amanah adalah terlibat, secara materialnya terjejas sekiranya jualan dan/atau belian balik Unit-unit tidak digantung.

17.6 Penggantungan Unit-unit

Pemegang Amanah atau kami boleh, dengan kebenaran bertulis terdahulu daripada lain-lain pihak dan tertakluk kepada Bursa Securities LR, menggantung tawaran Unit-unit semasa:

- (a) mana-mana tempoh apabila Bursa Securities atau mana-mana bursa saham lain yang berkenaan ditutup (selain daripada cuti awam) atau semasa urusan disekat atau digantung;
- (b) kewujudan mana-mana keadaan yang, pada pendapat Pemegang Amanah dan kami mungkin menjejaskan kepentingan Pemegang-pemegang Unit secara keseluruhan atau aset-aset Hektar REIT;
- (c) sebarang gangguan dalam cara berkomunikasi pada kebiasaannya digunakan dalam menentukan nilai aset bersih Hektar REIT, atau apabila bagi mana-mana alasan nilai aset bersih Hektar REIT tidak boleh dipastikan dengan segera dan tepat;
- (d) mana-mana tempoh apabila bayaran wang yang akan atau mungkin terlibat dalam realisasi mana-mana aset Hektar REIT atau dalam bayaran bagi aset-aset Hektar REIT tersebut tidak boleh, pada pendapat Pemegang Amanah dan kami, dijalankan pada kadar pertukaran biasa;
- (e) berhubung dengan mana-mana mesyuarat agung Pemegang-pemegang Unit, tempoh empat puluh lapan (48) jam sebelum mesyuarat agung tertentu atau mana-mana penangguhannya;
- (f) mana-mana tempoh di mana penerbitan Unit-unit digantung selaras dengan mana-mana perintah atau arahan yang dikeluarkan oleh Bursa Securities atau mana-mana badan berperaturan lain yang diberi kuasa; atau
- (g) di mana operasi perniagaan Pemegang Amanah atau kami berhubung dengan Hektar REIT sebahagian besarnya terganggu atau ditutup akibat daripada, atau timbul daripada, wabak, tindakan peperangan, keganasan, pemberontakan, revolusi, kekecohan awam, rusuhan, mogok atau bencana alam.

Penggantungan sedemikian akan berkuatkuasa serta merta selepas perisytiharan secara bertulis mengenai yang sama oleh kami atau Pemegang Amanah (dengan syarat kelulusan bertulis terdahulu lain-lain pihak telah diperolehi) dan akan tamat pada hari berikutan Hari Pasaran pertama untuk yang mana keadaan yang membawa kepada penggantungan tidak lagi wujud dan tidak ada keadaan lain di bawah mana penggantungan dibenarkan (sebagaimana dikemukakan di atas) wujud, atas perisytiharan secara bertulis mengenai yang sama oleh kami atau Pemegang Amanah (dengan syarat kelulusan bertulis terdahulu lain-lain pihak telah diperolehi). Kami akan memastikan agar pengumuman serta merta mengenai pengantungan tersebut dibuat kepada Bursa Securities.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (*Samb*)

17.7 Peranan Pengurus

Kuasa, kewajipan dan obligasi kami dikemukakan dalam Surat Ikatan dan diringkaskan dalam Seksyen 11 Prospektus ini.

Kami boleh, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Surat Ikatan, melantik dan mengambil:-

- (i) orang atau entiti untuk melaksanakan mana-mana daripada kuasa-kuasa kami atau melaksanakan obligasi-obligasi kami (tertakluk kepada kelulusan SC bagi penugasan kuasa sedemikian, di mana diperlukan); dan
- (ii) ejen dan pakar untuk membantu Pengurus dalam melaksanakan kewajipan dan tugas kami sebagai syarikat pengurusan Hektar REIT.

Kami berwaad bahawa kami akan menjalankan dan melaksanakan perniagaan kami mengikut cara yang wajar, tekun dan berkesan dan memastikan agar Hektar REIT dijalankan dan dilaksanakan mengikut cara yang wajar, tekun dan berkesan dan selaras dengan amalan-amalan perniagaan yang boleh diterima dan berkesan dalam industri amanah pelaburan harta tanah di Malaysia.

Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Surat Ikatan, kami bertanggungjawab bagi menguruskan Hektar REIT. Kami mempunyai kuasa pengurusan penuh dan lengkap dan hendaklah menguruskan Hektar REIT (termasuk semua aset, dan liabiliti Hektar REIT) bagi faedah Pemegang-pemegang Unit.

17.8 Pengurusan Dana

Kami hendaklah menyebabkan semua aset Hektar REIT adalah bersifat boleh diinsuranskan dan yang pada pendapat kami telah dalam perjalanan biasa perniagaan diinsuranskan, akan diinsuranskan bagi nilai penggantian penuhnya, termasuklah diinsuranskan terhadap kebakaran, kehilangan sewa (di mana berkenaan) dan mana-mana risiko lain yang kami anggap bijak dalam nama Pemegang Amanah.

17.9 Had Autoriti bagi Pengendalian Akaun-akaun

Pemegang Amanah dan kami akan mengendalikan akaun atau akaun-akaun bank tertentu dengan institusi-institusi kewangan berlesen yang boleh diterima oleh kedua-dua pihak.

Kami dan Pemegang Amanah bersetuju bahawa sebarang bayaran yang tidak melebihi jumlah sebanyak Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu (RM10,000.00) akan ditandatangani oleh penandatanganan (penandatanganan-penandatanganan) kami yang diberi kuasa dan sebarang bayaran yang melebihi jumlah sebanyak Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu (RM10,000.00) akan ditandatangani secara bersama oleh penandatanganan (penandatanganan-penandatanganan) kami yang diberi kuasa) dan penandatanganan (penandatanganan-penandatanganan) Pemegang Amanah yang diberi kuasa.

17.10 Penilaian Pelaburan

Kami berwaad untuk menjalankan penilaian ke atas mana-mana aset Hektar REIT selaras dengan Surat Ikatan, Garis Panduan SC mengenai REIT dan Garis Panduan SC mengenai Penilaian Aset.

Sekiranya dan selama mana Hektar REIT disenaraikan, Pemegang Amanah akan menyebabkan semua Harta Tanah dipegang oleh Hektar REIT untuk dinilai oleh jurunilai berkeelayakan sekurang-kurangnya satu kali pada setiap tiga (3) tahun dari tarikh penilaian terakhir dan sekiranya Hektar REIT adalah atau menjadi tidak disenaraikan, sekurang-kurangnya satu kali pada setiap lapan belas (18) bulan dari tarikh penilaian terakhir bagi Hektar REIT yang tidak disenaraikan atau sebagaimana Garis Panduan SC mengenai REIT mungkin ditetapkan.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (*Samb*)

Pemegang Amanah mungkin memerlukan penilaian semula tambahan harta tanah yang dipegang oleh Hektar REIT oleh Jurunilai Berkelayakan dalam tempoh interim atas usahanya sendiri di mana ia anggap wajar; atau atas pengesyoran daripada kami; atau sekiranya juruaudit berpendapat bahawa nilai dibawa harta dinilai semula secara materialnya berbeza daripada nilai pasaran.

Kelulusan SC diperlukan sebelum sebarang penilaian semula harta tanah boleh dimasukkan ke akaun-akaun Hektar REIT, walau bagaimanapun ini tidak menghalang peruntukan dalam akaun-akaun Hektar REIT bagi pengurangan dalam nilai harta tanah sebagaimana mungkin disyorkan oleh juruaudit sebagai mematuhi piawaian-piawaian perakaunan yang diluluskan.

17.11 Pemegang Amanah

Kuasa, kewajipan dan obligasi Pemegang Amanah dikemukakan dalam Surat Ikatan dan diringkaskan dalam Seksyen 13 Prospektus ini.

Atas pengesyoran kami, Pemegang Amanah boleh mengambil pinjaman bagi pembelian mana-mana aset harta tanah oleh Hektar REIT dengan syarat bahawa jumlah pinjaman tidak boleh melebihi lima puluh peratus (50%) daripada Jumlah Nilai Aset Hektar REIT pada masa pinjaman dilakukan atau had tertentu yang mana lebih tinggi dengan kelulusan terdahulu Pemegang-pemegang Unit.

Atas pengesyoran kami, Pemegang Amanah boleh membenarkan dan menyandarkan aset-aset Hektar REIT untuk mendapat pinjaman yang dibenarkan dalam perenggan di atas dengan syarat bahawa Pemegang Amanah akan memastikan bahawa pinjaman amanah dan sandaran aset-aset Hektar REIT tidak menjejaskan kepentingan Pemegang-pemegang Unit.

17.12 Persaraan Pemegang Amanah

Pemegang Amanah boleh bersara sebagai Pemegang Amanah Dana dengan serta merta selepas penamatan notis bertulis enam (6) bulan (atau mana-mana tempoh yang lebih pendek yang dipersetujui oleh kami) diberikan oleh Pemegang Amanah kepada kami, dengan syarat bahawa Pemegang Amanah tidak boleh bersara sehingga Pemegang Amanah yang baru telah dilantik dengan sewajarnya.

Atas persaraannya Pemegang Amanah dilepaskan daripada semua obligasi berhubung dengan Hektar REIT yang timbul selepas persaraannya. Pemegang Amanah hendaklah meletak hak semua aset Dana dalam Pemegang Amanah yang baru, dan memberikan Pemegang Amanah baru semua buku, dokumen, rekod dan mana-mana harta lain yang dipegang oleh atau bagi pihak Pemegang Amanah yang berkaitan dengan Dana. Pemegang Amanah yang baru akan dari tarikh pelantikannya menjadi terikat oleh tindakan Pemegang Amanah yang telah bersara.

17.13 Daftar Dan Pemindahan

Kami akan menyimpan dan menyelenggara daftar terkini selaras dengan SCA dan lain-lain peraturan yang berkenaan.

Manakala Unit-unit adalah sekuriti-sekuriti ditetapkan (sebagaimana ditakrifkan dalam Peraturan-peraturan Bursa Depository), Bursa Depository atau syarikat nomininya akan didaftarkan sebagai Pemegang Unit mutlak. Pemegang Unit yang namanya terdapat dalam rekod pendeposit yang disimpan oleh Bursa Depository akan dianggap sebagai pemilik mutlak ke atas Unit-unit berkenaan seolah-olah ia adalah orang yang dimasukkan dalam daftar dan bukannya Bursa Depository (atau syarikat nomininya) dalam nama siapa Unit-unit didaftarkan.

Manakala Unit-unit adalah sekuriti-sekuriti ditetapkan, sebarang pemindahan Unit-unit hendaklah mengikuti Peraturan-peraturan Bursa Depository.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (*Samb*)

17.14 Pindaan Surat Ikatan

Kecuali di mana pindaan kepada Surat Ikatan telah diluluskan melalui resolusi tidak kurang dua pertiga (2/3) daripada semua Pemegang Unit yang hadir dan mengundi secara sah pada Mesyuarat berkenaan (sebagaimana ditakrifkan di bawah), tiada pindaan boleh dibuat kepada peruntukan-peruntukan Surat Ikatan melainkan Pemegang Amanah mengesahkan, pada pendapatnya, bahawa pindaan sedemikian secara materialnya tidak menjejaskan kepentingan Pemegang-pemegang Unit dan tidak berfungsi untuk melepaskan Pemegang Amanah atau kami daripada mana-mana tanggungjawab kepada Pemegang-pemegang Unit, dan adalah:-

- (i) perlu atau suai manfaat untuk mematuhi syarat-syarat fiskal, berkanun atau rasmi termasuk syarat-syarat di bawah Regim Berperaturan REIT atau sebarang perubahan kepada mana-mana yang di atas dari masa ke masa;
- (ii) adalah perlu untuk membetulkan kesilapan yang nyata atau bersifat format, teknikal atau pentadbiran semata-mata;
- (iii) perlu dan suai manfaat untuk tujuan mematuhi mana-mana keputusan oleh pihak-pihak berkuasa cukai Malaysia yang berkaitan dengan cukai Hektar REIT dan/atau Pemegang-pemegang Unit (termasuk modifikasi kepada peruntukan-peruntukan ke atas pengagihan di bawah Surat Ikatan untuk mematuhi mana-mana keputusan mengenai cukai yang berkaitan dengan Hektar REIT atau Pemegang-pemegang Unit; atau
- (iv) dalam mana-mana keadaan lain yang secara materialnya tidak menjejaskan kepentingan Pemegang-pemegang Unit dan tidak berkemungkinan akan menjadi sedemikian.

17.15 Mesyuarat Pemegang-pemegang Unit

Pemegang Amanah atau kami bagi pihak Pemegang Amanah boleh dari masa ke masa mengadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit ("Mesyuarat"). Kami hendaklah, dalam masa 21 hari selepas permohonan dihantar kepada kami di pejabat berdaftar kami, merupakan permohonan yang dibuat oleh tidak kurang daripada 50 Pemegang Unit atau satu persepuluh daripada bilangan Pemegang Unit, yang mana lebih kecil, mengadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit.

Kami tidak boleh melaksanakan hak-hak mengundi berhubung dengan Unit-unit yang dipegang oleh kami atau nomini-nomini kami dalam mana-mana Mesyuarat, tanpa mengambil kira pihak yang meminta Mesyuarat dan perkara atau perkara-perkara yang dibincangkan sebelum Mesyuarat. Mana-mana daripada syarikat berkaitan kami (sebagaimana ditakrifkan dalam Akta Syarikat 1965) tidak boleh melaksanakan hak-hak mengundi berhubung dengan Unit-unit yang ia pegang dalam mana-mana Mesyuarat.

17.16 Tempoh Hektar REIT

Berhubung dengan Hektar REIT, amanah yang terbentuk di bawah Surat Ikatan akan bermula pada tarikh pendaftaran Surat Ikatan dengan SC dan akan, melainkan ditamatkan lebih awal oleh Pemegang Amanah selaras dengan peruntukan-peruntukan Surat Ikatan, tamat selaras dengan Surat Ikatan.

17. TERMA-TERMA PENTING SURAT IKATAN (Samb)

17.17 Penamatan Hektar REIT

Dalam mana-mana peristiwa berikut:

- (a) sekiranya pada mesyuarat Pemegang-pemegang Unit yang diadakan sewajarnya Resolusi Khas diluluskan bahawa Hektar REIT ditamatkan; atau
- (b) sekiranya kami berada dalam pembubaran atau di mana Pemegang Amanah berpendapat bahawa kami telah berhenti daripada menjalankan perniagaan atau telah dengan menjejaskan Pemegang-pemegang Unit, gagal untuk mematuhi mana-mana peruntukan atau waad Surat Ikatan atau melanggar mana-mana peruntukan daripada mana-mana undang-undang, garis panduan atau syarat-syarat berperaturan yang berkenaan, dan pada mesyuarat yang diadakan sewajarnya selaras dengan Seksyen 110 SCA, Resolusi Khas diluluskan bahawa Hektar REIT ditamatkan; atau
- (c) sekiranya kami memaklumkan Pemegang Amanah secara bertulis bahawa kurang daripada 100,000,000 Unit (atau bilangan minimum tertentu yang dibenarkan oleh SC dan Bursa Securities) dipegang oleh Pemegang-pemegang Unit dan mengesyorkan agar Hektar REIT ditamatkan; atau
- (d) sekiranya pada bila-bila masa semasa hayat Hektar REIT, kami, selepas perundingan dengan Pemegang Amanah, berpendapat bahawa perubahan dalam persekitaran ekonomi atau undang-undang cukai telah menyebabkan atau berkemungkinan menyebabkan Pemegang-pemegang Unit terjejas, kami meminta Pemegang Amanah untuk mengadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit dan mengemukakan Resolusi Khas pada mesyuarat tersebut, menetapkan tindakan yang mereka syorkan mesyuarat untuk endorskan untuk memenuhi perubahan-perubahan tersebut, dan mesyuarat memutuskan untuk menamatkan Hektar REIT; atau
- (e) sekiranya Penyenaraian tidak mengambil tempat dalam masa tiga (3) bulan dari tarikh Prospektus ini,

Pemegang Amanah hendaklah mengadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit bagi tujuan mendapatkan arahan daripada Pemegang-pemegang Unit untuk menamatkan dan membubar Dana.

Selepas keputusan untuk menamatkan Hektar REIT selaras dengan Surat Ikatan, kami akan memaklumkan semua Pemegang Unit mengenai penamatan sedemikian, alasan dan tarikh keputusan untuk menamatkan Hektar REIT.

Pada kebiasaannya, selepas penamatan Hektar REIT, Pemegang Amanah akan, tertakluk kepada autoriti atau arahan yang diberikan kepadanya oleh kami atau Mahkamah (yang diperlukan untuk mengesahkan resolusi Pemegang-pemegang Unit bagi menamatkan Hektar REIT) selaras dengan Surat Ikatan, menjual aset Hektar REIT dan membayar balik atau membuat peruntukan-peruntukan bagi semua liabiliti Hektar REIT selaras dengan Surat Ikatan sebelum menggunakan baki daripada perolehan untuk membayar kepada Pemegang-pemegang Unit mengikut perkadaran kepentingan mereka dalam Hektar REIT.



HENRY BUTCHER MALAYSIA

Tarikh:

Lembaga Pengarah
Hektar Premier Sdn Bhd
Blok A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan,

LAPORAN DAN PENILAIAN KOMPLEKS BELI BELAH (TIDAK TERMASUK 1.918 EKAR TANAH BERSEBELAHAN) DIKENALI SEBAGAI SUBANG PARADE TERLETAK DI NO. 5, JALAN SS 16/1, 47500 SUBANG JAYA, SELANGOR

Kami telah diarahkan oleh **Hektar Premier Sdn Bhd** untuk memastikan **Nilai Pasaran** harta subjek untuk kemasukan dalam prospektus berhubung dengan cadangan penubuhan dan penyenaian Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Malaysia Securities Bhd

Penilaian telah disediakan selaras dengan keperluan sebagaimana dinyatakan dalam Garis Panduan mengenai Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti dan Piawai Penilaian Malaysia yang dikeluarkan oleh Lembaga Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah, Malaysia dengan tanggungjawab profesional dan berhemah sewajarnya yang diperlukan.

Asas penilaian adalah **Nilai Pasaran**. **Nilai Pasaran** telah ditakrifkan sebagai anggaran jumlah untuk yang mana aset harus bertukar tangan pada tarikh penilaian di antara pembeli bersedia dan penjual bersedia dalam urusanniaga terma-terma biasa selepas pemasaran sewajarnya di mana pihak-pihak telah bertindak dengan berpengetahuan, berhati-hati dan tanpa paksaan.

Kami mengesahkan bahawa kami telah menilai harta-harta berdasarkan **Kaedah Pelaburan** dan **Kaedah Perbandingan** penilaian. **Kaedah Pelaburan** penilaian melibatkan pengiraan anggaran Sewa Pasaran, yang harta subjek boleh secara berpatutan disewa. Wang keluar, seperti cukai harta, pembaikan dan penyelenggaraan, insurans dan pengurusan kemudiannya ditolak daripada pendapatan sewa tahunan. Pendapatan sewa tahunan bersih kemudiannya dipermodalkan pada kadar hasil pasaran semasa yang sesuai untuk mencapai nilai modal indikatif. **Kaedah Perbandingan** adalah pendekatan pasaran perbandingan harta subjek dengan harta-harta yang serupa sama ada diurusniaga baru-baru ini atau disenarai untuk jualan dalam lokasi yang sama atau kawasan setanding lain. Dalam membandingkan harta-harta, pertimbangan sewajarnya diberi kepada faktor-faktor seperti lokasi, saiz, perbezaan bangunan, peningkatan dan kemudahan, elemen masa dan faktor-faktor berkaitan lain untuk mencapai pendapat nilai kami.

Kami mengesahkan bahawa, pada pendapat kami, **Nilai Pasaran (MV)** semasa kepentingan pegangan kekal tanpa bebanan dalam harta subjek dalam keadaan fizikal sedia adanya ialah:-

MV - RM 290,000,000 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Sahaja)

Yang benar,

HENRY BUTCHER MALAYSIA SDN BHD

LONG TIAN CHEK
Bsc, MRICS, MISM

Jurunilai Berdaftar (V-241) **HENRY BUTCHER MALAYSIA Sdn Bhd (160636-P)**

No. 25 Jalan Yap Ah Shak, 50300 Kuala Lumpur, Malaysia.

tel : 03-2694 2212

fax : 03-2694 5543 (general) / 03-2694 3484 (valuation)

e-mail : hblmal@po.jaring.my (general) / hblho@tm.net.my (valuation)

www.henrybutcher.com.my

valuation • marketing • consultancy • agency • management • plant & machinery





Sijil Penilaian

No. Rujukan	Pengenalan Harta	Keterangan	Nilai Pasaran / Tarikh Pemeriksaan / Penilaian
<p>V/R07-05/1277</p>	<p>Subang Parade Harta subjek terletak dalam kawasan komersil yang sibuk SS 16 Subang Jaya, lebih kurang 20 kilometer ke barat daya Pusat Bandar Kuala Lumpur. Harta subjek mudah diakses dari Lebuhraya Persekutuan pusing ke Jalan Kewajipan dan kemudiannya ke sama ada Jalan SS16/1 atau Jalan Kemajuan, yang menuju ke harta subjek. Akses alternatif dari Lebuhraya Persekutuan pusing ke Persiaran Tujuan dan Jalan Kemajuan. Penyiapan Lebuhraya Pantai Baru (NPE) selanjutnya memudahkan untuk mengakses harta subjek. Persekitaran terdekat adalah kawasan kegunaan berciri campuran komersil dan kediaman. Pembangunan persekitaran dalam kawasan sekitar berhampiran terdiri daripada pasar besar, pejabat, pejabat kedai teres, rumah teres satu dan dua tingkat dan apartmen. Mercu tanda utama dan mantap terletak dalam jarak berjalan kaki dari harta subjek ke timur harta subjek termasuk Carrefour Hypermarket, Wisma Consplant, Pejabat Tanah Petaling. Di utara landasan kereta api dan komuter KL-Pelabuhan Klang. Selanjutnya di tenggara harta adalah Subang Jaya Medical Centre, Sheraton Subang dan Holiday Villa Hotel. Kawasan perindustrian berdekatan termasuk Temasya Industrial Park dan Glenmarie HiCom terletak di utara menyeberangi Lebuhraya Persekutuan dan Subang Hi-Tech terletak di barat harta subjek.</p>	<p>Harta subjek terdiri daripada kompleks membeli belah 3 tingkat dengan 2 aras besmen. Kompleks komersil / runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di tingkat bawah, dua dan tiga, satu aras besmen tempat letak kereta dan satu lagi terowong servis aras besmen. Bangunan, untuk langkah ini, diandaikan mempunyai jumlah kawasan boleh disewa bersih seluas lebih kurang 498,949 k.p.s. (lebih kurang 46,352.36 m.p.s.) yang mana 472,077 k.p.s. (lebih kurang 43,855.95 m.p.s.) dikekalkan oleh Hektar Premier Sdn Bhd bersama dengan besmen tempat letak kereta dan kawasan tempat letak kereta luar yang menyediakan lebih kurang 1,390 petak tempat letak kereta. Tapak adalah di atas sebahagian daripada Lot 14193 berkeluasan lebih kurang 476,372 k.p.s. (selepas memajak 1.918 ekar tanah bersebelahan yang akan diserahkan untuk pemecahan bahagi). Harta subjek membawa alamat pos No 5, Jalan SS 16/1, 47500 Subang Jaya, Selangor. Tidak dimasukkan dalam langkah penilaian ini adalah:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kawasan runcit yang telah dijual <p>DAN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parsel tanah bersebelahan ("Tanah Kosong") seluas lebih kurang 1.918 ekar. Kedua-dua kompleks membeli belah dan bahagian Tanah Kosong pada masa ini dipegang di bawah satu hak milik induk ("Hak Milik"). Hektar Premier Sdn Bhd berhasrat untuk melaksanakan langkah pemecahan bahagi untuk tujuan mendapat hak milik berasingan untuk Tanah Kosong. Mengikut arahan daripada Hektar Premier Sdn Bhd, selaras dengan Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani di antara Hektar Premier Sdn. Bhd. dan AmTrustee Bhd., Pemegang Amanah untuk langkah cadangan REIT, Hak Milik akan dipindahkan kepada AmTrustee Bhd (pemegang amanah untuk Hektar REIT) menunggu pengeluaran dokumen hak milik berasingan untuk Tanah Kosong. Walau bagaimanapun, kedua-dua pihak mengiktiraf bahawa pemindahan Hak Milik dibuat sebagai satu cara bagi pemindahan hak milik undang-undang dan benefisial hanya kepada Subang Parade dan pemegang amanah tidak akan menuntut semua hak, hak milik dan kepentingan kepada bahagian Tanah Kosong. 	<p>RM 290,000,000 Tarikh Pemeriksaan: 18 Julai 2005 dan 28 April 2006 Tarikh Penilaian: 1 Mei 2006 Kaedah Penilaian: Kaedah pelaburan dan Kaedah Perbandingan Sumber maklumat: Urusniaga Pasaran, Senarai Penyewa Pengurusan, rekod Klien.</p>



	<p>Kawasan kejiranan kediaman berhampiran termasuk Seksyen SS12, SS15 dan SS 17 dan Wangsa Baiduri.</p> <p>Pada masa ini pembangunan kediaman bertingkat tinggi sedang dilaksanakan berdekatan harta subjek termasuk The Subang Residency, Jana Towers dan Tiara Ville.</p>	<p>Ringkasan butir-butir hak milik adalah seperti berikut:</p> <p>No. Hak Milik : Geran 55365 Lot No. : Lot 14193 Bandar : Bandar Subang Jaya Daerah : Petaling, Selangor Negeri : Selangor Pegangan : Pegangan kekal Kawasan Tanah : 52,017 m.p.s. (559,925 k.p.s. atau 12.854 ekar) (termasuk kedua-dua kompleks membeli belah dan tanah bersebelahan seluas 1.918 ekar)</p> <p>Sewa Tanah Tahunan: RM 160,733.00 Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan Syarat Nyata : Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor.</p> <p>Sekatan Kepentingan : Tidak Dinyatakan Pemilik Berdaftar : Hektar Premier Sdn Bhd.</p> <p>Sijil Layak Menduduki telah dikeluarkan oleh Lembaga Bandaran Petaling Jaya (sekarang dikenali sebagai Majlis Perbandaran Subang Jaya) pada 22 Februari 1988 melalui Sijil No. 8170</p>	
--	---	---	--



BUTIR-BUTIR PENYEWAAN

Penyewaan-penyewaan di Subang Parade adalah pada amnya untuk tempoh tidak lebih daripada 3 tahun, dengan opsyen untuk memperbaharui bagi tempoh yang sama. Sejalan dengan amalan pasaran biasa, pembaharuan penyewaan pada amnya adalah atas terma-terma dan syarat-syarat yang sama dengan penyewaan asal kecuali bagi kadar sewa, yang pada amnya akan disemak kepada sewa pasaran lazim.


Ringkasan ringkas penyewaan-penyewaan pada 1 Mei 2006 adalah seperti berikut:-

Aras/ Sewa Kasar Bulanan (RM PSF)	Penyewa Utama dan Penting	% Kawasan Boleh Disewa Bersih	% Pendapatan Sewa Tahunan	Jumlah Sewa
Besmen (100 % Dihuni) RM 2.20 skp	<u>Penyewa Utama:</u> Digital One	4.5 %	2.1 %	
Tingkat Bawah Rendah (96.2% Dihuni) RM 3.00 skp hingga RM 37.00 skp	Parkson Grand	29.8 %	16.0 %	
Tingkat Bawah (99.4% Dihuni) RM 3.00 skp hingga RM 27.00 skp	HSL Electrical & Electronics	5.2 %	1.7 %	
Tingkat Satu (99.4% Dihuni) RM 2.00 skp hingga RM 22.00 skp	OverseasRestaurant	3.1 %	1.8 %	
	MPH Bookstores	3.7 %	1.7 %	
	Celebrity Fitness	7.3 %	3.3 %	
Keseluruhan kadar penghunian bagi Subang Parade adalah lebih kurang 98.5%	<u>Penyewa Penting:</u> McDonalds, Nandos, Pizza Hut, Guardian Pharmacy, TGI Friday's, Coffee Bean & Tea Leaf, Royal Selangor, The Rejects Shop, Secret Recipe Cakes & Caf�, The Esquire Kitchen	Jumlah kawasan boleh disewa bersih bagi Subang Parade adalah 472,077 k.p.s.	Jumlah pendapatan sewa tahunan kasar bagi Subang Parade adalah lebih kurang RM26, 383,495	



Di bawah adalah ringkasan kadar diterima pakai dalam menentukan Nilai Pasaran harta subjek:-

	Kadar (%)
Hasil Sewa Berjangka Keterbalikan	7.25% 7.50%
Hasil Tempak Letak Kereta Berjangka dan Keterbalikan	8.00%
Pendapatan Kiosks/Pameran Berjangka dan Keterbalikan	8.00%


LONG TIAN CHEK
B. Sc., MRICS, MIS(M)
Jurunilai Berdaftar (V-241)



Tarikh:

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
Blok A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan,

LAPORAN DAN PENILAIAN KOMPLEKS BELI BELAH DIKENALI SEBAGAI MAHKOTA PARADE TERLETAK DI NO. 1, JALAN MERDEKA, 75000 MELAKA.

Kami telah diarahkan oleh Hektar Premier Sdn Bhd untuk memastikan Nilai Pasaran harta subjek untuk kemasukan dalam prospektus berhubung dengan cadangan penubuhan dan penyenaaran Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Malaysia Securities Bhd

Penilaian telah disediakan selaras dengan keperluan sebagaimana dinyatakan dalam Garis Panduan mengenai Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti dan Piawaian Penilaian Malaysia yang dikeluarkan oleh Lembaga Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah, Malaysia dengan tanggungjawab profesional dan berhemah sewajarnya yang diperlukan.

Asas penilaian adalah Nilai Pasaran. Nilai Pasaran telah ditakrifkan sebagai anggaran jumlah untuk yang mana aset harus bertukar tangan pada tarikh penilaian di antara pembeli bersedia dan penjual bersedia dalam urusniaga terma-terma biasa selepas pemasaran sewajarnya di mana pihak-pihak telah bertindak dengan berpengetahuan, berhati-hati dan tanpa paksaan.

Kami mengesahkan bahawa kami telah menilai harta-harta berdasarkan Kaedah Pelaburan dan Kaedah Perbandingan penilaian. Kaedah Pelaburan penilaian melibatkan pengiraan anggaran Sewa Pasaran, yang harta subjek boleh secara berpatutan disewa. Wang keluar, seperti cukai harta, pembaikan dan penyelenggaraan, insurans dan pengurusan kemudiannya ditolak daripada pendapatan sewa tahunan. Pendapatan sewa tahunan bersih kemudiannya dipermodalkan pada kadar hasil pasaran semasa yang sesuai untuk mencapai nilai modal indikatif. Kaedah Perbandingan adalah pendekatan pasaran perbandingan harta subjek dengan harta-harta yang serupa sama ada diurusniaga baru-baru ini atau disenarai untuk jualan dalam lokasi yang sama atau kawasan setanding lain. Dalam membandingkan harta-harta, pertimbangan sewajarnya diberi kepada faktor-faktor seperti lokasi, saiz, perbezaan bangunan, peningkatan dan kemudahan, elemen masa dan faktor-faktor berkaitan lain untuk mencapai pendapat nilai kami.

Kami mengesahkan bahawa, pada pendapat kami, Nilai Pasaran (MV) semasa kepentingan pegangan kekal tanpa bebanan dalam harta subjek dalam keadaan fizikal sedia adanya ialah:-

MV - RM 233,000,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Sahaja).

Yang benar,
HENRY BUTCHER MALAYSIA (MALACCA) SDN. BHD.


LIM CHOW WAH
Jurunilai Berdaftar (V-332)



HENRY BUTCHER MALAYSIA (MALACCA) SDN. BHD. (246114-T)

(Formerly known as Henry Butcher, Lim & Long (Malacca) Sdn. Bhd.)

323A & B, Jalan Melaka Raya 1, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka.

Tel: 606-281 2188, 284 5330, 283 7519 • Fax: 606-281 2189 • Email: hbmalacca@yahoo.com

www.henrybutchermalaysia.com



Sijil Penilaian

No. Rujukan	Pengenalan Pesti Harta	Penerangan	Nilai Pasaran / Tarikh Pemeriksaan / Penilaian
V/06/7848/C	<p>Mahkota Parade</p> <p>Harta subjek terdiri daripada kompleks beli belah tiga tingkat bersama dengan besmen tempat letak kereta merangkap kawasan beli belah dikenali sebagai "Mahkota Parade" dan terletak di pinggir Taman Melaka Raya, Melaka. Tapak adalah lebih kurang 1½ kilometer ke tenggara pusat Bandar Sejarah Melaka.</p> <p>"Mahkota Parade" menghadap ke Jalan Merdeka dan mudah diakses dari pusat Bandar Sejarah Melaka melalui Jalan Munshi Abdullah, Jalan Bendahara dan Jalan Laksamana.</p> <p>Tapak dalam kawasan terdekat harta subjek adalah Mahkota Medical Centre 9 tingkat dan pembangunan komersil sedang dilaksanakan "Dataran Pahlawan" terdiri daripada aras besmen daripada lot runcit merangkap lot tempat letak kereta dan aras bawah menggabungkan "padang" bersama dengan kemudahan rekreasi, dewan pameran dan kompleks komersil merangkap tempat letak kereta 5 tingkat.</p> <p>Taman Melaka Raya dan pinggirannya mengalami perubahan pembangunan pesat dengan siapnya rumah kedai, hotel dan kondominium. Projek-projek siap termasuk rumah kedai tiga dan empat tingkat di Prime Point, Prime Square dan Plaza Mahkota. Pembangunan Hotel termasuk Century Mahkota Hotel dan Equatorial Hotel, Casalago Condominium, Harmony Condominium dan Garden City Apartments juga terletak dalam kawasan Taman Melaka Raya.</p>	<p>Harta subjek terdiri daripada kompleks membeli belah 3 tingkat dengan satu aras besmen. Kompleks komersil / runcit terdiri daripada 3 tingkat kawasan beli belah/komersil di besmen, tingkat bawah, satu dan dua dan besmen tempat letak kereta. Bangunan, untuk langkah ini, diandaikan mempunyai jumlah kawasan lantai kasar lebih kurang 544,475 k.p.s. (lebih kurang 50,583.38 m.p.s.) yang mana 484,948.00 k.p.s. (lebih kurang 45,053.14 m.p.s.) daripada jumlah kawasan boleh disewa bersih dikekalkan oleh Hektar Black Sdn Bhd bersama dengan 355 petak besmen tempat letak kereta dan 600 petak tempat letak kereta terbuka.</p> <p>Sijil Layak Menduduki (C.F.O.) telah dikeluarkan bagi bangunan subjek oleh Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah melalui Sijil No. A 00620/93 bertarikh 4 Disember 1993.</p> <p>Tapak adalah di atas Lot 1337 berkeluasan lebih kurang 53,030 meter persegi (iaitu 570,810.15 k.p.s.)</p> <p>Harta subjek membawa alamat pos No 1, Jalan Merdeka, 75000 Melaka.</p> <p>Tidak dimasukkan dalam langkah penilaian ini adalah:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kawasan runcit yang telah dijual <p>Ringkasan butir-butir hak milik adalah seperti berikut:</p> <p>No. Hak Milik : PN 28957 (dahulunya dikenali sebagai H.S.(D) 49714)</p> <p>Lot No. : Lot 1337 (dahulunya dikenali sebagai P.T. 501)</p> <p>Bandar : Kawasan Bandar XLI</p> <p>Daerah : Melaka Tengah</p> <p>Negeri : Melaka</p> <p>Pegangan : Pajakan Negeri 99 tahun tamat pada 18 Julai 2101.</p> <p>Kawasan Tanah : 53,030 m.p.s. (13.104 ekar atau 570,810.15 k.p.s.)</p> <p>Sewa Tanah Tahunan : RM 76,464.00</p> <p>Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan</p> <p>Syarat Nyata : Untuk bangunan perniagaan sahaja.</p>	<p>RM 233,000,000.00</p> <p>Tarikh Pemeriksaan: 1 Mei 2006</p> <p>Tarikh Penilaian: 1 Mei 2006</p> <p>Kaedah Penilaian: Kaedah Pelaburan dan Kaedah Perbandingan</p> <p>Sumber maklumat: Urusiaga Pasaran, Senarai Penyewa Pengurusan, rekod klien.</p>



	<p>"Mahkota Parade" secara strategiknya terletak bendektakan "Kawasan Warisan Sejarah" Bandar Bersejarah Melaka yang terdiri daripada tarikan pelancongan seperti "A Famosa", pelbagai muzium dan "St. Paul's Hill". Tarikan pelancongan ini telah menyumbang dengan ketara kepada pertumbuhan pesat dan permintaan bagi harta-harta komersil di Mahkota Parade dan Taman Melaka Raya.</p>	<p>Sekatan Kepentingan : Tanah ini tidak boleh di pindahtunilik atau dipajak kecuai dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Pemilik Berdaftar : Hektar Black Sdn Bhd</p>	
--	--	--	--

Buñir-buñir penyewaaan

Penyewaaan penyewaaan di Mahkota Parade adalah pada amnya untuk tempoh tidak lebih daripada 3 tahun, dengan opsi untuk memperbaharui bagi tempoh yang sama Seajar dengan amalan pasaran biasa, pembaharuan penyewaaan pada amnya adalah atas terma-terma dan syarat-syarat yang sama dengan penyewaaan asal kecuai bagi kadar sewa, yang pada amnya akan disemak kepada sewa pasaran lazim.

Kadar sew yang terkandung di dalam perjanjian penyewaaan di Mahkota Parade adalah termasuk caj servis yang merupakan sumbangan pembayaran yang diñat oleh penyewa untuk segala perbelanjaan dan kos yang telah dibayar atau perlu dibayar oleh Tuan Tanah bagi penyediaan perkhidmatan dan kemudahan dalam bangunan u.

Ringkasannya penyewaaan-penyewaaan pada 1 Mei 2006 adalah seperti berikut:-

Tingkat	Kadar Penghuniian (%)	Sewa Bulanan (RM s.k.p.)	Penyewa Utama dan Penting	Peratusan (%) Kemas Jumlah Keluasan Lantai Bersih Yang Boleh Disewakan	Peratusan (%) Kemas Jumlah Pendapatan Swa Bulanan
Besmen	100	2.00	(i) Parkson Corporation S/B (ii) GCHI Retail Malaysia S/B	4.12 4.54	2.11 2.32
Bawah	99.77	2.00 hingga 19.00	(i) Parkson Corporation S/B (ii) Kandar (South) S/B (iii) Guardian Pharmacy (M) S/B (iv) KFC (M) S/B (v) Bata (Malaysia) S/B (vi) Pizza Restaurants S/B (vii) MPH Bookstores S/B (viii) OSIM (M) S/B (ix) England Optical (M) S/B	8.53 5.35	4.37 3.76
Satu	100.00	2.00 hingga 17.00	(i) Parkson Corporation S/B (ii) Daisheng (M) S/B	8.65 1.30	4.43 1.33
Dua	98.27	1.95 hingga 4.50	(i) Golden Screen Cinemas S/B (ii) Royal Department Store S/B (iii) Food Court (iv) Anselmo Malaysia S/B	2.70 6.90 6.86 2.92	2.07 3.97 1.51 2.02



Di bawah adalah beberapa andaian atau kadar penilaian penting yang diterima pakai dalam menentukan Nilai Pasaran Harta Subjek:-

Jumlah Kawasan Boleh Disewa Bersih (k.p.s.)	Penghunian (%)	Kadar Hasil (%)	Kadar Hasil Keterbaikan (%) (iaitu Kadar Hasil Selepas Tempoh Perjanjian Penyewaan)
532,357	98.27%	Hasil Sewa dan Caj Perkhidmatan bagi Lot Kedai 7.25 (Dalam Tempoh Perjanjian Penyewaaan) 2.50 (Dana Terikat Tahunan) Hasil Tempat Letak Kereta 7.50 (Dalam Tempoh Perjanjian Penyewaaan) 2.50 (Dana Terikat Tahunan) Pendapatan Kiosks/Pameran dan lain-lain pendapatan 7.50 (Dalam Tempoh Perjanjian Penyewaaan) 2.50 (Dana Terikat Tahunan)	7.75%
			Diurus oleh Tuan Tanah
			Diurus oleh Tuan Tanah




LIM CHOW WAH
Jurumilai Berdaftar (V-332)

Shamsir Jasani Grant Thornton

Chartered Accountants

SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA PADA TARIKH PENUBUHANNYA

Tarikh: 18 Oktober 2006

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn. Bhd.
("Hektar Asset Management")
Blok A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan

Hektar Real Estate Investment Trust Surat akauntan melapor mengenai proforma kunci kira-kira pada tarikh penubuhannya

Kami telah mengkaji pembentangan proforma kunci kira-kira Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT") pada tarikh penubuhannya, yang telah disediakan untuk tujuan gambaran sahaja dan telah dicopkan untuk tujuan pengenalan pasti, untuk yang mana para pengarah bertanggungjawab sepenuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam lampiran untuk tujuan kemasukan dalam Prospektus yang akan bertarikh 15 November 2006 berhubung dengan urusniaga-urusniaga berikut:

- i. Penubuhan Hektar REIT terutamanya melibatkan penubuhan amanah pelaburan harta tanah untuk membeli dan melabur dalam harta tanah menghasilkan pendapatan di Malaysia yang terutamanya diguna untuk tujuan runcit dengan tujuan menyediakan Pemegang-pemegang Unit dengan pengagihan pendapatan dan potensi pertumbuhan modal.
 - a) Penerbitan unit-unit promoter

Sehubungan dengan Penubuhan Hektar REIT, 1,000 unit akan diterbitkan kepada Pengurus pada RM1.00 setiap unit;
 - b) Pelantikan Hektar Asset Management sebagai pengurus Hektar REIT; dan
 - c) Pelantikan AmTrustee Berhad sebagai pemegang amanah Hektar REIT
- ii. Pembelian Subang Parade dan Mahkota Parade ("Pembelian Harta-harta Subjek") untuk jumlah balasan pembelian sebanyak RM512,000,000. Pembelian Harta-harta Subjek akan dibiayai sebahagiannya melalui perolehan daripada penawaran awam RM167,500,000, terbitan 160,500,000 unit pada harga terbitan RM1.00 setiap unit dan pinjaman sebanyak RM184,000,000.

Shamsir Jasani Grant Thornton (AF:0737)
Level 11, Faber Imperial Court
Jalan Sultan Ismail, P. O. Box 12337
50774 Kuala Lumpur, Malaysia
T (603) 2692 4022
F (603) 2691 5229
E sjgt@gt.com.my
W www.gt.com.my

Member of Grant Thornton International

LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)

Shamsir Jasani Grant Thornton 

Penjual	Harta-harta Subjek	Balasan RM
Hektar Premier Sdn. Bhd. ("HPSB")	Subang Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	280,000,000
Hektar Black Sdn. Bhd. ("HBSB")	Mahkota Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	232,000,000

iii. Penawaran Awam 159,500,000 unit dalam Hektar REIT bagi langganan yang terdiri daripada yang berikut:-

- 10,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit;
- 6,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit; dan
- 143,500,000 unit tersedia untuk permohonan oleh institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada harga institusi ilustrasi RM1.11 setiap unit di bawah penawaran institusi;

Harga runcit akhir akan bersamaan dengan yang mana lebih rendah di antara:-

(a) harga runcit RM1.05 setiap unit; atau

(b) 95% daripada harga institusi, tertakluk kepada pelarasan perbundaran.

iv. Penyenaraian sebanyak 320,001,000 unit dalam Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Malaysia Securities Berhad yang termasuk unit-unit yang ditunjukkan dalam Nota (i), (ii) dan (iii) di atas.

Proforma kunci kira-kira telah disediakan untuk tujuan di atas dan tidak harus diguna untuk apa-apa tujuan lain.

LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)


Shamsir Jasani Grant Thornton 

Pada pendapat kami,

- (i) proforma kunci kira-kira telah disusun secara teratur atas asas-asas penyediaan yang dinyatakan;
- (ii) asas-asas sedemikian adalah seimbang dengan polisi-polisi perakaunan yang akan diterima pakai oleh Hektar REIT sebagaimana dinyatakan dalam Nota 1.1 Lampiran I; dan
- (iii) pelarasan adalah sesuai bagi tujuan proforma kunci kira-kira.

Yang benar,


SHAMSIR JASANI GRANT THORNTON
NO. AF: 0737
AKAUNTAN BERTAULIAH


DATO' N. K. JASANI
NO: 708/03/08(J/PH)
RAKAN FIRMA

LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)

Lampiran I

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Proforma kunci kira-kira pada tarikh penubuhannya

Proforma kunci kira-kira Hektar REIT pada tarikh penubuhannya sebagaimana dinyatakan di bawah telah disediakan untuk tujuan gambaran sahaja dan menggabungkan urusan yang dirujuk dalam nota-nota seolah-olah ia telah dilaksanakan pada tarikh Penubuhan.

Aset bukan semasa	Nota	Pada Tarikh Penubuhan (Tidak Diaudit) RM'000	Proforma I RM'000
Harta-harta pelaburan	2.2 (i)	-	514,922
Aset semasa			
Tunai dan setara tunai		1	14,980
		1	14,980
Liabiliti semasa			
Deposit penyewaan dan lain-lain deposit	2.2 (v)	-	16,316
		-	16,316
Aset/(liabiliti) semasa bersih		1	(1,336)
		1	513,586
DIBIAYAI OLEH:-			
Dana Pemegang-pemegang Unit		1	336,586
Tolak: Perbelanjaan penubuhan dan terbitan	2.2 (iv)	-	(7,000)
	3	1	329,586
Liabiliti bukan semasa			
Pinjaman	2.2 (ii)	-	184,000
		1	513,586
Nilai aset bersih (RM'000)		1	329,586
Unit-unit dalam terbitan ('000)		1	320,001
Nilai aset bersih setiap unit (RM)		1.00	1.03

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

NOTA-NOTA KEPADA PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA

1. Asas penyediaan

1.1 Proforma kunci kira-kira Hektar REIT telah disediakan berdasarkan kunci kira-kira pada tarikh penubuhannya. Ia disediakan untuk tujuan gambaran sahaja dan berdasarkan asas-asas yang seimbang dengan piawaian perakaunan diluluskan terpakai di Malaysia dan polisi-polisi perakaunan berikut akan diterima pakai oleh Hektar REIT:-

(i) Asas perakaunan

Penyata kewangan Hektar REIT akan disediakan di bawah konvensyen kos sejarah, melainkan ditunjukkan sebaliknya dalam polisi-polisi perakaunan penting lain.

(ii) Harta-harta pelaburan

Harta-harta pelaburan terdiri daripada tanah dan bangunan dipegang untuk pelaburan dan sewa. Harta-harta pelaburan telah dinyatakan pada nilai saksama selaras dengan model nilai saksama Piawaian Pelaporan Kewangan ("FRS") 140 – Harta Pelaburan.

Di bawah FRS 140, harta-harta pelaburan dikira pada awalnya pada kos, termasuk kos urusniaga dan kos ditanggung kemudiannya untuk menambah kepada, mengganti sebahagian, atau menservis harta sekiranya kriteria pengiktirafan telah dipenuhi; dan tidak termasuk kos penservisan harian harta pelaburan. Selepas pengiktirafan awal, harta-harta pelaburan telah dinyatakan pada nilai saksama, yang menggambarkan keadaan pasaran pada tarikh kunci kira-kira. Nilai saksama mewakili amaun pada mana aset-aset boleh ditukar di antara pembeli berpengetahuan, bersedia dan penjual berpengetahuan, bersedia atas terma-terma urusniaga biasa. Laba dan kerugian timbul daripada pertukaran dalam nilai saksama harta-harta pelaburan yang akan diiktiraf dalam penyata pendapatan tahun semasa.

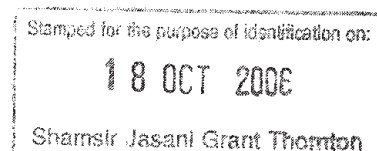
Harta-harta pelaburan telah dinyahiktiraf apabila mana-mana daripadanya telah dilupuskan atau apabila harta pelaburan dikeluarkan secara kekal daripada penggunaan dan tiada faedah ekonomi masa hadapan dijangka daripada pelupusannya. Mana-mana laba atau kerugian ke atas persaraan atau pelupusan harta pelaburan telah diiktiraf dalam penyata pendapatan dalam tahun persaraan atau pelupusan.

(iii) Tunai dan setara tunai

Tunai dan setara tunai terdiri daripada tunai dalam tangan, baki dan deposit dengan bank dan pelaburan berkecairan tinggi yang mempunyai risiko tidak ketara perubahan dalam nilai.

(iv) Liabiliti

Pinjaman telah dicatatkan pada jumlah perolehan diterima, bersih daripada kos urusniaga. Lain-lain jumlah perlu dibayar dinyatakan pada kos.



LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)

Lampiran I

NOTA-NOTA KEPADA PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA (SAMB)

2. Proforma kunci kira-kira Hektar REIT

2.1 Proforma kunci kira-kira pada tarikh penubuhannya

Proforma kunci kira-kira pada tarikh penubuhan termasuk 1,000 unit awal diterbitkan kepada Hektar Asset Management Sdn Bhd sebagai unit-unit promoter pada RM1.00 setiap unit untuk memudahkan pembentukan awal Hektar REIT.

2.2 Proforma I

Proforma I menggabungkan urusan/pelarasannya berhubung dengan yang berikut:

(i) Pembelian Harta-harta Subjek

Pembelian Harta-harta Subjek untuk jumlah balasan pembelian sebanyak RM512,000,000.

Penjual	Harta-harta Subjek	Balasan RM
Hektar Premier Sdn. Bhd.	Subang Parade	280,000,000
Hektar Black Sdn. Bhd.	Mahkota Parade	232,000,000

Pembelian Harta-harta Subjek akan diselesaikan melalui yang berikut:-

	RM '000
Perolehan daripada penawaran awam sebagaimana diperincikan dalam Nota 2.2 (iv)	167,500
Terbitan 160,500,000 unit pada harga terbitan RM1.00 setiap unit selaras dengan Pembelian Harta-harta Subjek	160,500
Pinjaman	<u>184,000</u>
	<u>512,000</u>

Selain daripada itu, Hektar REIT akan membayar sejumlah RM2.92 juta kepada HBSB bagi kerja-kerja pembersihan hias di Mahkota Parade. Kerja-kerja pembersihan hias telah dijalankan oleh HBSB bagi pihak Hektar REIT sebaik sahaja sebelum penjualan Mahkota Parade. Kos ditanggung akan diiktiraf sebagai harta-harta pelaburan.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)

Lampiran I

NOTA-NOTA KEPADA PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA (SAMB)

2. Proforma kunci kira-kira Hektar REIT (samb)

2.2 Proforma I (samb)

(ii) Pinjaman

Kemudahan Overdraft Murabahah akan diperolehi untuk membiayai sebahagian Pembelian Harta-harta Subjek. Perkongsian keuntungan ke atas pinjaman sebanyak RM184 juta berdasarkan kos dana daripada bank pemberi pinjaman campur 0.50% hingga 0.75% setiap tahun.

(iii) Penawaran Awam

Penawaran Awam 159,500,000 unit dalam Hektar REIT bagi langgan yang terdiri daripada yang berikut:-

- 10,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit;
- 6,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh kakitangan, para pengarah dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit; dan
- 143,500,000 unit tersedia untuk permohonan oleh institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada harga institusi gambaran RM1.11 setiap unit di bawah penawaran institusi.

(iv) Penggunaan Perolehan daripada Unit-unit Penawaran Awam

Perolehan daripada unit-unit penawaran awam sebanyak RM176,085,000 akan diguna seperti berikut:

	RM'000
Membiayai sebahagian Pembelian Harta-harta Subjek sebagaimana diperincikan dalam Nota 2.2(i)	167,500
Modal kerja	1,585
Anggaran perbelanjaan penyenaian	7,000
	<hr/>
	176,085

Pecahan anggaran perbelanjaan penyenaian dinyatakan di bawah:

	RM'000
Yuran profesional	1,400
Yuran berperaturan	140
Yuran Taja Jamin, pembrokeran dan binaan bida	3,400
Perbelanjaan pengiklanan dan pencetakan	600
Kos sampingan bagi pembelian Harta-harta Subjek	920
Rumah Terbitan	150
Pelbagai	390
	<hr/>
	7,000

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

LAMPIRAN II - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA
(Samb)

Lampiran I

NOTA-NOTA KEPADA PROFORMA KUNCI KIRA-KIRA (SAMB)

2. Proforma kunci kira-kira Hektar REIT (samb)

2.2 Proforma I (samb)

(v) Pemindahan Deposit Penyewaan dan Lain-lain Deposit

Semua deposit penyewaan dan lain-lain deposit diterima sebanyak RM16,316,047 daripada Harta-harta Subjek pada 31 Ogos 2006 akan dipindahkan kepada Hektar REIT.

Pecahan deposit penyewa dan lain-lain diterima daripada penyewa dibentangkan di bawah:-

	RM'000
Subang Parade	8,698
Mahkota Parade	7,618
	<hr/>
	16,316
	<hr/>

3. Pergerakan dalam dana pemegang-pemegang unit adalah seperti berikut:-

3.1 Dana pemegang-pemegang unit

	Dana pemegang-pemegang unit
	RM'000
Pada tarikh penubuhan	1
Tambah: Proforma I – Pembentukan unit-unit baru	336,585
– Perbelanjaan penubuhan dan terbitan	(7,000)
	<hr/>
	329,586
	<hr/>

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

LAMPIRAN III - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI RAMALAN KEUNTUNGAN BAGI TEMPOH KEWANGAN TIGA BELAS (13) BULAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2007

Shamsir Jasani Grant Thornton 

Chartered Accountants

SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI RAMALAN KEUNTUNGAN BAGI TEMPOH KEWANGAN 13 BULAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2007

Tarikh: 18 Oktober 2006

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn. Bhd.
("Hektar Asset Management")
Blok A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan,

Kami telah mengkaji ramalan keuntungan Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT") bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 sebagaimana dibentangkan dalam penyata mengiringi (yang kami telah copkan untuk tujuan pengenalan pasti) selaras dengan Piawaian mengenai Pengauditan (AI 3400: Pemeriksaan Maklumat Kewangan Prospektif) terpakai semasa mengkaji ramalan. Ramalan keuntungan telah disediakan untuk tujuan kemasukan dalam Prospektus bertarikh 15 November 2006 berhubung dengan urusanniaga-urusanniaga berikut:-

- i. Penubuhan Hektar REIT terutamanya melibatkan penubuhan amanah pelaburan harta tanah untuk membeli dan melabur dalam harta tanah menghasilkan pendapatan di Malaysia yang terutamanya diguna untuk tujuan runcit dengan tujuan menyediakan Pemegang-pemegang Unit dengan pengagihan pendapatan dan potensi pertumbuhan modal.
 - a) Penerbitan unit-unit promoter

Sehubungan dengan Penubuhan Hektar REIT, 1,000 unit akan diterbitkan kepada Pengurus pada RM1.00 setiap unit;
 - b) Pelantikan Hektar Asset Management sebagai pengurus Hektar REIT; dan
 - c) Pelantikan AmTrustee Berhad sebagai pemegang amanah Hektar REIT
- ii. Pembelian Subang Parade dan Mahkota Parade ("Pembelian Harta-harta Subjek") untuk jumlah balasan pembelian sebanyak RM512,000,000. Pembelian Harta-harta Subjek akan dibiayai sebahagiannya melalui perolehan daripada penawaran awam RM167,500,000, terbitan 160,500,000 unit pada harga terbitan RM1.00 setiap unit dan pinjaman sebanyak RM184,000,000.

Shamsir Jasani Grant Thornton (AF-0737)

Level 11, Faber Imperial Court
Jalan Sultan Ismail, P. O. Box 12337
50774 Kuala Lumpur, Malaysia
T (603) 2692 4022
F (603) 2691 5229
E sjgt@gt.com.my
W www.gt.com.my

Member of Grant Thornton International

LAMPIRAN III - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI RAMALAN KEUNTUNGAN BAGI TEMPOH KEWANGAN TIGA BELAS (13) BULAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2007 (Samb)

Shamsir Jasani Grant Thornton 

Penjual	Harta-harta Subjek	Balasan RM
Hektar Premier Sdn. Bhd. ("HPSB")	Subang Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	280,000,000
Hektar Black Sdn. Bhd. ("HBSB")	Mahkota Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	232,000,000

iii. Penawaran Awam 159,500,000 unit dalam Hektar REIT bagi langgan yang terdiri daripada yang berikut:-

- 10,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit;
- 6,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit; dan
- 143,500,000 unit tersedia untuk permohonan oleh institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada harga institusi ilustrasi RM1.11 setiap unit di bawah penawaran institusi;

Harga runcit akhir akan bersamaan dengan yang mana lebih rendah di antara:-

(a) harga runcit RM1.05 setiap unit; atau

(b) 95% daripada harga institusi, tertakluk kepada pelarasan perbundaran.

iv. Penyenaraian sebanyak 320,001,000 unit dalam Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Malaysia Securities Berhad yang termasuk unit-unit yang ditunjukkan dalam Nota (i), (ii) dan (iii) di atas.

Ramalan telah disediakan untuk tujuan di atas dan tidak harus diguna untuk apa-apa tujuan lain.

Kajian kami telah dilaksanakan untuk membolehkan kami membentuk pendapat sama ada ramalan keuntungan adalah, dalam semua aspek material, disediakan dengan teratur atas dasar andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management dan dibentangkan atas dasar yang seimbang dengan polisi perakaunan yang akan diterima pakai oleh Hektar REIT dan mematuhi prinsip-prinsip perakaunan diterima pakai umum. Para Pengarah Hektar Asset Management bertanggungjawab sepenuhnya bagi penyediaan dan pembentangan ramalan keuntungan dan andaian-andaian ke atas mana ramalan keuntungan adalah didasarkan.

Shamsir Jasani Grant Thornton 


Ramalan, dalam konteks ini, bermaksud maklumat kewangan prospektif yang disediakan berasaskan andaian-andaian berhubung dengan peristiwa-peristiwa masa hadapan yang Hektar Asset Management jangkakan akan berlaku dan tindakan-tindakan yang pihak Hektar Asset Management jangkakan akan ambil dari tarikh maklumat disediakan (andaian anggaran terbaik). Manakala maklumat mungkin tersedia untuk menyokong andaian-andaian ke atas mana ramalan adalah didasarkan, maklumat sedemikian biasanya berorientasikan masa hadapan dan dengan yang demikian tidak pasti. Oleh itu, keputusan sebenar berkemungkinan berbeza daripada ramalan memandangkan peristiwa yang dijangkakan kerap tidak berlaku seperti dijangkakan dan perbezaan mungkin material.

Tertakluk kepada yang di atas:-

- (i) tidak ada apa-apa telah sampai kepada perhatian kami yang menyebabkan kami untuk percaya bahawa andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management, sebagaimana dinyatakan dalam penyata mengiringi, tidak menyediakan asas munasabah bagi penyediaan ramalan keuntungan; dan
- (ii) pada pendapat kami, ramalan keuntungan, setakat mana pengiraan adalah berkenaan, disediakan dengan sewajarnya berasaskan andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management dan telah dibentangkan atas dasar seimbang dengan piawai perakaunan diluluskan terpakai yang akan diterima pakai oleh Hektar REIT dan didedahkan dalam Nota 21 Lampiran I.

Yang benar,


SHAMSIR JASANI GRANT THORNTON
NO. AF: 0737
AKAUNTAN BERTAULIAH


DATO' N. K. JASANI
NO: 708/03/08(J/PH)
RAKAN FIRMA

LAMPIRAN III - SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI RAMALAN KEUNTUNGAN BAGI TEMPOH KEWANGAN TIGA BELAS (13) BULAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2007 (Samb)

Lampiran I

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Para Pengarah Hektar Asset Management meramalkan bahawa dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan, pendapatan bersih selepas cukai Hektar REIT bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 akan menjadi seperti berikut:

	2007 RM'000
Hasil	<u>74,580</u>
Pendapatan bersih sebelum cukai	30,810
Cukai	<u>-</u>
Pendapatan bersih selepas cukai	<u>30,810</u>

Asas-asas dan andaian-andaian utama dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management ke atas mana ramalan keuntungan telah disediakan dibentangkan di bawah:

Hasil

1. Pendapatan sewa diiktiraf dalam penyata pendapatan apabila ia terakru dan ia adalah berdasarkan andaian bahawa tidak terdapat kehilangan perjanjian penyewaan sedia ada dan bahawa kesemua perjanjian penyewaan yang akan tamat dalam tahun ramalan akan diperbaharui apabila tamat. Pendapatan sewa diperolehi berdasarkan ramalan purata kadar penghunian lebih kurang 99% bagi Subang Parade dan Mahkota Parade bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.
2. Perjanjian penyewaan pada amnya terikat bagi tempoh 3 tahun. Apabila tamat perjanjian penyewaan sedia ada, kadar sewa dijangka akan disemak menaik berkisar dari 0% hingga 13%.
3. Pendapatan daripada penyewa dan pameran sambilan bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 diramalkan sebanyak lebih kurang RM7,433,000.
4. Operasi pemegang konsesi minuman di Mahkota Parade akan disumber keluar kepada HBSB bagi cadangan sewa sebanyak lebih kurang RM329,000 bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 berdasarkan pengiraan sebanyak 30% setahun daripada hasil minuman kasar daripada pemegang konsesi minuman.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Hasil (samb)

5. Pendapatan kutipan tempat letak kereta bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 diramalkan sebanyak lebih kurang RM6,164,000.

Kos Langsung

6. Taksiran dan cukai tanah diramalkan sebanyak lebih kurang RM3,333,000 bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.
7. Insurans dan utiliti diramalkan sebanyak lebih kurang RM9,072,000 bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.
8. Selaras dengan perjanjian pengurusan harta ditandatangani di antara Pengurus dan Izrin and Tan Properties Sdn Bhd, Syarikat Pengurusan Harta, perbelanjaan pemasaran dan promosi akan ditanggung oleh Syarikat Pengurusan Harta bagi pihak Hektar REIT dan dibayar balik daripada Pengurus. Perbelanjaan pemasaran dan promosi diramalkan sebanyak lebih kurang RM2,773,000 bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.
9. Selaras dengan perjanjian pengurusan harta, Harta-harta Subjek akan diuruskan oleh Syarikat Pengurusan Harta pada kos kendalian tetap sebanyak lebih kurang RM11,991,000 setahun atau 16% daripada hasil kasar, yang mana lebih tinggi bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.
10. Yuran pengurusan harta selaras dengan Akta Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 dan perlu dibayar pada kadar berikut berdasarkan perjanjian pengurusan harta:-

Skala berdasarkan hasil kasar tahunan:-

- 5% daripada RM30,000 pertama
- 3% daripada baki sehingga RM100,000
- 2% daripada baki melebihi RM100,000

Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran pengurusan harta perlu dibayar.

11. Peruntukan bagi hutang ragu sebanyak RM100,000 setiap tahun disediakan untuk kedua-dua Mahkota Parade dan Subang Parade bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007.

Perbelanjaan Amanah

12. Yuran asas dan yuran prestasi pengurus adalah pada kadar 0.25% setahun daripada nilai aset kasar dan 3.50% setahun daripada pendapatan harta bersih sebelum penolakan yuran pengurusan harta. Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran asas dan yuran prestasi perlu dibayar.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Perbelanjaan Amanah (samb)

13. Yuran Pemegang Amanah adalah berdasarkan 0.035% setahun daripada nilai aset bersih termasuk yuran pengurus. Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran pemegang amanah perlu dibayar.

Nilai Harta

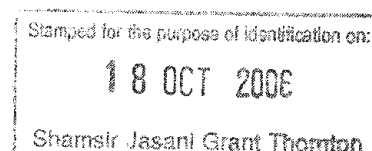
14. Hektar REIT akan menerima pakai model nilai saksama yang ditetapkan dalam Piawaian Pelaporan Kewangan ("FRS") 140: Harta Pelaburan. Di bawah model nilai saksama FRS 140, nilai saksama daripada harta pelaburan hendaklah menggambarkan keadaan pasaran pada tarikh kunci kira-kira (iaitu harta pelaburan dinilai semula setiap tahun). Mana-mana lebihan atau defisit akan diiktiraf dalam penyata pendapatan tahun semasa. Nilai saksama Harta-harta Subjek pada 31 Disember 2007 diandaikan bersamaan dengan balasan pembelian.

Pinjaman dan Kos Peminjaman

15. Kemudahan Overdraft Murabahah dijangka akan diperolehi untuk membiayai sebahagian Pembelian Harta-harta Subjek. Perkongsian keuntungan ke atas pinjaman sebanyak RM184 juta adalah pada kadar kos dana daripada bank pemberi pinjaman campur 0.50% setahun. Kadar keuntungan diandaikan pada 5.85% setahun. Adalah diandaikan bahawa kadar keuntungan akan kekal pada kadar ini dan kemudahan akan tersedia sepanjang tahun ramalan.

Lain-lain Andaian

16. Skim penyenaian dan penubuhan Hektar REIT diandaikan akan selesai dilaksanakan dalam bulan Disember 2006.
17. Penawaran awam 159,500,000 unit diandaikan pada harga runcit RM1.05 setiap unit bagi 16,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia, para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak dan pada harga institusi ilustrasi RM1.11 setiap unit bagi 143,500,000 unit tersedia untuk permohonan oleh institusi dan pelabur-pelabur terpilih.
18. Anggaran perbelanjaan penyenaian sebanyak RM7 juta ditanggung berhubung dengan skim penyenaian dan penubuhan Hektar REIT akan dibayar daripada perolehan daripada Penawaran Awam dan akan dihapus kira terhadap dana pemegang-pemegang unit.
19. Keseluruhan ramalan pendapatan boleh diagih bagi tempoh kewangan 13 bulan akan berakhir 31 Disember 2007 akan diagihkan kepada pemegang-pemegang unit. Pengagihan pendapatan tidak termasuk pelarasan nilai saksama dalam penyata pendapatan, sekiranya ada. Selaras dengan Akta Cukai Pendapatan 1967, semua pengagihan pendapatan yang diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas yang sama tidak akan tertakluk kepada cukai Hektar REIT.



Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Andaian-andaian Lain (samb)

20. Tidak akan ada perbelanjaan duti setem akan ditanggung oleh Hektar REIT berhubung dengan Pembelian Harta-harta Subjek. Selaras dengan Duti Setem (Pengecualian) (No 4) Aturan 2004, semua instrumen pemindahan harta tanah kepada REIT diluluskan oleh Suruhanjaya Securititi dikecualikan daripada duti setem.
21. Ramalan keuntungan Hektar REIT telah disediakan atas asas yang seimbang dengan piawaian perakaunan diluluskan terpakai di Malaysia. Polisi-polisi perakaunan berikut akan diterima pakai oleh Hektar REIT:-
 - (i) Hasil -- pendapatan sewa
Hasil daripada sewa harta-harta diiktiraf atas dasar akruan melainkan kebolehan dipungutnya diragui, dalam hal mana, ia diiktiraf atas dasar penerimaan.
 - (ii) Perbelanjaan
Semua perbelanjaan, termasuk faedah dan lain-lain kos yang ditanggung berhubung dengan pinjaman, adalah perbelanjaan sebagaimana ditanggung.
22. Tidak akan ada liabiliti kontigen material dalam tahun ramalan yang mungkin secara material menjejaskan ramalan. Hektar REIT tidak akan tertakluk kepada mana-mana litigasi material atau prosiding yang mempunyai kesan material ke atas perniagaan, keputusan operasi dan keadaan kewangan Hektar REIT.
23. Tidak akan ada perubahan material dalam perundangan semasa atau peraturan kerajaan yang akan menjejaskan operasi Hektar REIT.
24. Hektar REIT tidak akan terjejas melalui pertikaian perusahaan atau mana-mana faktor luar biasa lain perubahan yang menjejaskan operasi atau operasi terancanganya.
25. Tidak akan ada keadaan ekonomi, politik dan pasaran harta yang teruk yang akan menjejaskan kegiatan Hektar REIT.
26. Tidak akan ada perubahan material dalam rancangan perakaunan, pengurusan dan polisi-polisi operasi Hektar REIT.
27. Tidak akan ada perubahan material dalam kegiatan, komposisi dan struktur utama semasa Hektar REIT.
28. Tidak akan ada perubahan ketara dalam kadar inflasi.
29. Tahun akhir kewangan pertama diandaikan akan ditetapkan pada 31 Disember 2007.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2006
Shamsir Jasani Grant Thornton

Chartered Accountants

SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI UNJURAN KEUNTUNGAN BAGI TAHUN KEWANGAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2008 DAN 2009

Tarikh: 18 Oktober 2006

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn. Bhd.
("Hektar Asset Management")
Blok A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan,

Kami telah mengkaji unjuran keuntungan Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT") bagi tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009 sebagaimana dibentangkan dalam penyata mengiringi (yang kami telah copkan untuk tujuan pengenalan pasti) selaras dengan Piawaian mengenai Pengauditan (AI 3400: Pemeriksaan Maklumat Kewangan Prospektif) terpakai semasa mengkaji unjuran. Unjuran keuntungan telah disediakan untuk tujuan kemasukan dalam Prospektus bertarikh 15 November 2006 berhubung dengan urusniaga-urusniaga berikut:-

- i. Penubuhan Hektar REIT terutamanya melibatkan penubuhan amanah pelaburan harta tanah untuk membeli dan melabur dalam harta tanah menghasilkan pendapatan di Malaysia yang terutamanya diguna untuk tujuan runcit dengan tujuan menyediakan Pemegang-pemegang Unit dengan pengagihan pendapatan dan potensi pertumbuhan modal.
 - a) Penerbitan unit-unit promoter
Sehubungan dengan Penubuhan Hektar REIT, 1,000 unit akan diterbitkan kepada Pengurus pada RM1.00 setiap unit;
 - b) Pelantikan Hektar Asset Management sebagai pengurus Hektar REIT; dan
 - c) Pelantikan AmTrustee Berhad sebagai pemegang amanah Hektar REIT
- ii. Pembelian Subang Parade dan Mahkota Parade ("Pembelian Harta-harta Subjek") untuk jumlah balasan pembelian sebanyak RM512,000,000. Pembelian Harta-harta Subjek akan dibiayai sebahagiannya melalui perolehan daripada penawaran awam RM167,500,000, terbitan 160,500,000 unit pada harga terbitan RM1.00 setiap unit dan pinjaman sebanyak RM184,000,000.

Shamsir Jasani Grant Thornton (AF:0737)

Level 11, Faber Imperial Court
Jalan Sultan Ismail, P. O. Box 12337
50774 Kuala Lumpur, Malaysia
T (603) 2692 4022
F (603) 2691 5229
E sjgt@gt.com.my
W www.gt.com.my

Member of Grant Thornton International

LAMPIRAN IV – SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI UNJURAN KEUNTUNGAN BAGI TAHUN-TAHUN KEWANGAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2008 DAN 2009 (Samb)

Shamsir Jasani Grant Thornton 

Penjual	Harta-harta Subjek	Balasan RM
Hektar Premier Sdn. Bhd. ("HPSB")	Subang Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	280,000,000
Hektar Black Sdn. Bhd. ("HBSB")	Mahkota Parade (sebagaimana ditakrifkan dalam prospektus)	232,000,000
iii.	Penawaran Awam 159,500,000 unit dalam Hektar REIT bagi langganannya yang terdiri daripada yang berikut:-	
	<ul style="list-style-type: none"> • 10,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh orang awam Malaysia pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit; • 6,000,000 unit tersedia untuk permohonan oleh para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Kumpulan Hektar yang layak pada harga runcit RM1.05 setiap unit di bawah penawaran runcit; dan • 143,500,000 unit tersedia untuk permohonan oleh institusi dan pelabur-pelabur terpilih pada harga institusi ilustrasi RM1.11 setiap unit di bawah penawaran institusi; 	
	Harga runcit akhir akan bersamaan dengan yang mana lebih rendah di antara:-	
	(a) harga runcit RM1.05 setiap unit; atau	
	(b) 95% daripada harga institusi, tertakluk kepada pelarasan perbundaran.	
iv.	Penyenaraian sebanyak 320,001,000 unit dalam Hektar REIT pada Papan Utama Bursa Malaysia Securities Berhad yang termasuk unit-unit yang ditunjukkan dalam Nota (i), (ii) dan (iii) di atas.	

Unjuran telah disediakan untuk tujuan di atas dan tidak harus diguna untuk apa-apa tujuan lain.

Kajian kami telah dilaksanakan untuk membolehkan kami membentuk pendapat sama ada unjuran keuntungan adalah, dalam semua aspek material, disediakan dengan teratur atas dasar andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management dan dibentangkan atas dasar yang seimbang dengan polisi perakaunan yang akan diterima pakai oleh Hektar REIT dan mematuhi prinsip-prinsip perakaunan diterima pakai umum. Para Pengarah Hektar Asset Management bertanggungjawab sepenuhnya bagi penyediaan dan pembentangan unjuran keuntungan dan andaian-andaian ke atas mana unjuran keuntungan adalah didasarkan.

Unjuran, dalam konteks ini, bermaksud maklumat kewangan prospektif yang disediakan berasaskan andaian-andaian berhubung dengan peristiwa-peristiwa masa hadapan yang Hektar Asset Management jangkakan akan berlaku dan tindakan-tindakan yang pihak Hektar Asset Management jangkakan akan ambil dari tarikh maklumat disediakan (andaian anggaran terbaik). Manakala maklumat mungkin tersedia untuk menyokong andaian-andaian ke atas mana unjuran adalah didasarkan, maklumat sedemikian biasanya berorientasikan masa hadapan dan dengan yang demikian tidak pasti.

LAMPIRAN IV – SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI UNJURAN KEUNTUNGAN BAGI TAHUN-TAHUN KEWANGAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2008 DAN 2009 (Samb)

Shamsir Jasani Grant Thornton 

Kami harus menekankan bahawa unjuran meliputi tempoh masa hadapan dilanjutkan untuk yang mana terdapat risiko-risiko dan, dengan itu, hendaklah diperhatikan dengan berhati-hati. Akibat daripada tempoh masa dilanjutkan, terdapat batasan ke atas keupayaan para Pengarah Hektar Asset Management untuk membuat andaian anggaran terbaik. Para Pengarah Hektar Asset Management dalam menyediakan unjuran telah, dengan itu, disebabkan keperluan, mendasarkannya andaian-andaian peristiwa-peristiwa dan tindakan-tindakan masa hadapan yang tidak semestinya dijangka akan mengambil tempat. Oleh itu, keputusan sebenar berkemungkinan berbeza daripada unjuran memandangkan peristiwa yang dijangkakan kerap tidak berlaku seperti dijangkakan dan perbezaan mungkin material. Unjuran keuntungan tidak boleh dianggap sebagai ramalan keuntungan dan dengan itu, kami tidak menyatakan apa-apa pendapat berhubung dengan sama ada unjuran keuntungan akan dicapai tidak juga boleh kami menjamin atau mengesahkan pencapaian keputusan-keputusan ini.

Tertakluk kepada yang di atas:-

- (i) tidak ada apa-apa telah sampai kepada perhatian kami yang menyebabkan kami untuk percaya bahawa andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management, sebagaimana dinyatakan dalam penyata mengiringi, tidak menyediakan asas munasabah bagi penyediaan unjuran keuntungan; dan
- (ii) pada pendapat kami, unjuran keuntungan, setakat mana pengiraan adalah berkenaan, disediakan dengan sewajarnya berasaskan andaian-andaian yang dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management dan telah dibentangkan atas dasar seimbang dengan piawai perakaunan diluluskan terpakai yang akan diterima pakai oleh Hektar REIT dan didedahkan dalam Nota 18 Lampiran I.

Yang benar,



SHAMSIR JASANI GRANT THORNTON
NO. AF: 0737
AKAUNTAN BERTAULIAH



DATO' N. K. JASANI
NO: 708/03/08(J/PH)
RAKAN FIRMA

LAMPIRAN IV – SURAT AKAUNTAN MELAPOR MENGENAI UNJURAN KEUNTUNGAN BAGI TAHUN-TAHUN KEWANGAN AKAN BERAKHIR 31 DISEMBER 2008 DAN 2009 (Samb)

Lampiran I

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Para Pengarah Hektar Asset Management mengunjurkan bahawa dalam ketiadaan keadaan di luar jangkaan, pendapatan bersih selepas cukai Hektar REIT bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009 akan menjadi seperti berikut:

	2008 RM'000	2009 RM'000
Hasil	70,236	72,247
Pendapatan bersih sebelum cukai	28,829	29,713
Cukai	-	-
Pendapatan bersih selepas cukai	28,829	29,713

Asas-asas dan andaian-andaian utama dibuat oleh para Pengarah Hektar Asset Management ke atas mana unjuran keuntungan telah disediakan dibentangkan di bawah:

Hasil

1. Pendapatan sewa diiktiraf dalam penyata pendapatan apabila ia terakru dan ia adalah berdasarkan andaian bahawa tidak terdapat kehilangan perjanjian penyewaan sedia ada dan bahawa kesemua perjanjian penyewaan yang akan tamat dalam tahun-tahun unjuran akan diperbaharui apabila tamat. Pendapatan sewa diperolehi berdasarkan unjuran purata kadar penghunian lebih kurang 99% bagi Subang Parade dan Mahkota Parade bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009.
2. Perjanjian penyewaan pada amnya terikat bagi tempoh 3 tahun. Apabila tamat perjanjian penyewaan sedia ada, kadar sewa dijangka akan disemak menaik berkisar dari 0% hingga 15%.
3. Pendapatan daripada penyewa dan pameran sambil dijangka meningkat sebanyak 5% dan 3% setahun masing-masing bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009.
4. Operasi pemegang konsesi minuman di Mahkota Parade akan disumber keluar kepada HBSB bagi cadangan sewa diunjurkan meningkat sebanyak 3% setahun bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009 berdasarkan pengiraan sebanyak 30% setahun daripada hasil minuman kasar daripada pemegang konsesi minuman.
5. Pendapatan kutipan tempat letak kereta dijangka meningkat sebanyak 2% setahun bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2008
Shamsir Jasani Grant Thornton

Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Kos Langsung

6. Taksiran dan cukai tanah diunjurkan kekal kukuh bagi tahun-tahun unjuran.
7. Insurans dan utiliti dijangka meningkat sebanyak 4% setahun bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009.
8. Selaras dengan perjanjian pengurusan harta ditandatangani di antara Pengurus dan Izrin and Tan Properties Sdn Bhd, Syarikat Pengurusan Harta, perbelanjaan pemasaran dan promosi akan ditanggung oleh Syarikat Pengurusan Harta bagi pihak Hektar REIT dan dibayar balik daripada Pengurus. Perbelanjaan pemasaran dan promosi dijangka akan meningkat sebanyak 4% setahun bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009.
9. Selaras dengan perjanjian pengurusan harta, Harta-harta Subjek akan diuruskan oleh Syarikat Pengurusan Harta pada kos kendalian tetap sebanyak lebih kurang RM11,691,000 dan RM12,294,000 atau 16% dan 17% daripada hasil kasar masing-masing bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009, yang mana lebih tinggi.
10. Yuran pengurusan harta selaras dengan Akta Jurunilai, Penaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 dan perlu dibayar pada kadar berikut berdasarkan perjanjian pengurusan harta:-

Skala berdasarkan hasil kasar tahunan:-

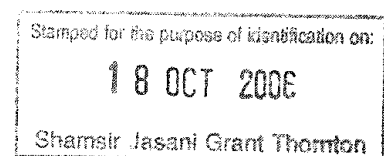
- 5% daripada RM30,000 pertama
- 3% daripada baki sehingga RM100,000
- 2% daripada baki melebihi RM100,000

Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran pengurusan harta perlu dibayar.

11. Peruntukan bagi hutang ragu sebanyak RM100,000 setiap tahun disediakan untuk kedua-dua Mahkota Parade dan Subang Parade bagi tahun-tahun unjuran.

Perbelanjaan Amanah

12. Yuran asas dan yuran prestasi pengurus adalah pada kadar 0.25% setahun daripada nilai aset kasar dan 3.50% setahun daripada pendapatan harta bersih sebelum penolakan yuran pengurusan harta. Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran asas dan yuran prestasi perlu dibayar.



Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Perbelanjaan Amanah (samb)

13. Yuran Pemegang Amanah adalah berdasarkan 0.035% setahun daripada nilai aset bersih termasuk yuran pengurus. Cukai perkhidmatan kerajaan sebanyak 5% ke atas yuran pemegang amanah perlu dibayar.

Nilai Harta

14. Hektar REIT akan menerima pakai model nilai saksama yang ditetapkan dalam Piawaian Pelaporan Kewangan ("FRS") 140: Harta Pelaburan. Di bawah model nilai saksama FRS 140, nilai saksama daripada harta pelaburan hendaklah menggambarkan keadaan pasaran pada tarikh kunci kira-kira (iaitu harta pelaburan dinilai semula setiap tahun). Mana-mana lebihan atau defisit akan diiktiraf dalam penyata pendapatan tahun semasa. Nilai saksama Harta-harta Subjek bagi tahun-tahun unjuran diandaikan bersamaan dengan balasan pembelian.

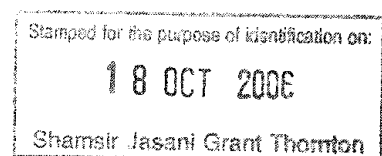
Pinjaman dan Kos Peminjaman

15. Kemudahan Overdraft Murabahah dijangka akan diperolehi untuk membiayai sebahagian Pembelian Harta-harta Subjek. Perkongsian keuntungan ke atas pinjaman sebanyak RM184 juta adalah pada kadar kos dana daripada bank pemberi pinjaman campur 0.75% setahun. Kadar keuntungan diandaikan pada 5.85% setahun. Adalah diandaikan bahawa kadar keuntungan akan kekal pada kadar ini dan kemudahan akan tersedia sepanjang tahun unjuran.

Lain-lain Andaian

16. Skim penyenaian dan penubuhan Hektar REIT diandaikan akan selesai dilaksanakan dalam bulan Disember 2006.
17. Keseluruhan unjuran pendapatan boleh diagih bagi tahun-tahun kewangan akan berakhir 31 Disember 2008 dan 2009 akan diagihkan kepada pemegang-pemegang unit. Pengagihan pendapatan tidak termasuk pelarasan nilai saksama dalam penyata pendapatan, sekiranya ada. Selaras dengan Akta Cukai Pendapatan 1967, semua pengagihan pendapatan yang diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas yang sama tidak akan tertakluk kepada cukai Hektar REIT.
18. Unjuran keuntungan Hektar REIT telah disediakan atas asas yang seimbang dengan piawaian perakaunan diluluskan terpakai di Malaysia. Polisi-polisi perakaunan berikut akan diterima pakai oleh Hektar REIT:-
- (i) Hasil – pendapatan sewa

Hasil daripada sewa harta-harta diiktiraf atas dasar akruan melainkan kebolehan dipungutnya diragui, dalam hal mana, ia diiktiraf atas dasar penerimaan.



Hektar Real Estate Investment Trust ("Hektar REIT")

Lain-lain Andaian (samb)

18. (ii) Perbelanjaan

Semua perbelanjaan, termasuk faedah dan lain-lain kos yang ditanggung berhubung dengan pinjaman, adalah perbelanjaan sebagaimana ditanggung.

19. Tidak akan ada liabiliti kontigen material dalam tahun unjuran yang mungkin secara material menjejaskan unjuran. Hektar REIT tidak akan tertakluk kepada mana-mana litigasi material atau prosiding yang mempunyai kesan material ke atas perniagaan, keputusan operasi dan keadaan kewangan Hektar REIT.

20. Tidak akan ada perubahan material dalam perundangan semasa atau peraturan kerajaan yang akan menjejaskan operasi Hektar REIT.

21. Hektar REIT tidak akan terjejas melalui pertikaian perusahaan atau mana-mana faktor luar biasa lain perubahan yang menjejaskan operasi atau operasi terancang.

22. Tidak akan ada keadaan ekonomi, politik dan pasaran harta yang teruk yang akan menjejaskan kegiatan Hektar REIT.

23. Tidak akan ada perubahan material dalam rancangan perakaunan, pengurusan dan polisi-polisi operasi Hektar REIT.

24. Tidak akan ada perubahan material dalam kegiatan, komposisi dan struktur utama semasa Hektar REIT.

25. Tidak akan ada perubahan ketara dalam kadar inflasi.

Stamped for the purpose of identification on:
18 OCT 2008
Shamsir Jasani Grant Thornton

LAMPIRAN V – CUKAI HEKTAR REIT

 **ERNST & YOUNG** Tax Consultants Sdn. Bhd.
(Company No. 179731-K)

Level 23A, Menara Milenium
Jalan Damanlela
Pusat Bandar Damansara
50490 Kuala Lumpur, Malaysia

Phone : 03/2495-8000
Fax : 03/2095-5332
(General Line)
03/2095-7043
www.ey.com/my

Mail Address:
P.O. Box 11040
50714 Kuala Lumpur, Malaysia

19 Oktober 2006

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
Block A-2-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur

Tuan

PERCUKAIAN AMANAH DAN PEMEGANG-PEMEGANG UNIT

Surat ini telah disediakan untuk disertakan bersama Prospektus ini yang akan bertarikh 15 November 2006, berhubung dengan tawaran unit-unit dalam Hektar Real Estate Investment Trust (selepas ini dirujuk sebagai “REIT”).

Tujuan surat ini adalah untuk memberi gambaran keseluruhan implikasi cukai Malaysia kepada bakal pemegang-pemegang unit mengenai berikut:

- Percukaian REIT
- Percukaian pemegang-pemegang unit

PERCUKAIAN REIT

Percukaian REIT adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta Cukai Pendapatan Malaysia, 1967 (“ACP”), khususnya Seksyen 61, 61A dan 63C yang memperuntukkan secara umum, percukaian amanah saham dan amanah saham yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti sebagai Amanah Saham Hartanah.

Pendapatan REIT yang tertakluk kepada cukai akan dikenakan cukai pada kadar yang terpakai kepada REIT yang mana, pada masa ini adalah 28%, selepas membuat pelarasan cukai yang digariskan di bawah. Walau bagaimanapun, selaras dengan Bil Kewangan 2006, kadar cukai pendapatan dicadangkan supaya dikurangkan kepada kadar 27% mulai dari tahun taksiran 2007.

Selaras dengan Seksyen 61A ACP, REIT akan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas jumlah pendapatan yang diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas bagi tahun taksiran. Dengan yang demikian, REIT hanya dikenakan cukai ke atas bahagian

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

pendapatan yang tidak diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas. Walau bagaimanapun, selaras dengan Bil Kewangan 2006, REIT dicadangkan dikecualikan daripada cukai pendapatan ke atas kesemua pendapatannya jika sekurang-kurangnya 90% daripada jumlah pendapatan keseluruhannya diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas.

Dalam pengiraan pendapatan yang boleh dikenakan cukai, REIT berhak untuk menolak perbelanjaan yang dibenarkan di bawah ACP.

Pendapatan sewa yang diperolehi oleh REIT daripada harta tanah adalah dianggap sebagai sumber pendapatan perniagaan. Oleh itu, REIT berhak untuk menuntut elaun modal ke atas loji dan peralatan yang digunakan dalam perniagaannya. Elaun bangunan industri ke atas bangunan yang ditakrifkan sebagai bangunan industri dalam ACP boleh juga dituntut. Walau bagaimanapun, mana-mana elaun modal yang tidak diserap atau kerugian yang timbul daripada sumber pendapatan sewa, tidak boleh dibawa ke hadapan dan juga tidak boleh ditolak daripada sumber pendapatan REIT yang lain.

Pendapatan yang dikecualikan daripada cukai

Sebagaimana yang tersebut di atas, REIT tidak akan dikenakan cukai ke atas pendapatan yang diagihkan kepada pemegang-pemegang unit dalam tempoh asas bagi tahun taksiran.

REIT juga boleh menerima pendapatan lain yang dikecualikan cukai seperti berikut:

- **Dividen**

Dividen yang dikecualikan cukai yang diterima daripada pelaburan di dalam syarikat-syarikat yang pernah atau masih menikmati insentif cukai yang diberikan di bawah undang-undang berkenaan.

- **Faedah (Laba)**

- (i) Faedah daripada sekuriti/ bon yang dikeluarkan atau dijamin oleh Kerajaan Malaysia;
- (ii) Faedah daripada debentur (selain daripada stok pinjaman yang boleh ditukar) yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti;

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

- (iii) Faedah daripada Bon Simpanan Malaysia yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia;
 - (iv) Faedah yang diperolehi daripada Malaysia yang dibayar atau dikreditkan oleh mana-mana bank atau institusi kewangan yang berlesen di bawah Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 atau Akta Bank Islam 1983;
 - (v) Faedah yang diterima daripada bon atau sekuriti yang dikeluarkan oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad; dan
 - (vi) Faedah yang diperolehi daripada bon (selain daripada stok pinjaman yang boleh ditukar) yang dibayar atau dikreditkan oleh mana-mana syarikat yang disenaraikan di Malaysian Exchange of Securities Dealing and Automated Quotation Berhad (“MESDAQ”).
- Diskaun
- Mulai dari tahun taksiran 2006, pengecualian cukai akan diberikan ke atas diskaun yang dibayar atau dikreditkan kepada mana-mana amanah saham berhubung dengan pelaburan-pelaburan yang tersebut dalam kurungan (i), (ii) dan (iii) di atas.

Pendapatan asing

Dividen, faedah serta pendapatan lain yang berpunca daripada sumber-sumber di luar Malaysia dan diterima di Malaysia oleh amanah saham yang bermastautin di Malaysia dikecualikan daripada cukai pendapatan di Malaysia. Walau bagaimanapun, pendapatan tersebut mungkin tertakluk kepada percukaian di negara dari mana ianya diperolehi.

Kredit cukai

Cukai yang dipotong dari sumber pendapatan dividen yang diterima dari Malaysia oleh REIT boleh ditolak daripada tanggungan cukai REIT. Jika cukai yang dipotong dari sumber melebihi tanggungan cukai REIT, lebihan tersebut akan dibayar balik kepada REIT.

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

Keuntungan daripada jualan pelaburan

Keuntungan daripada jualan pelaburan tidak dianggap sebagai pendapatan REIT dan justeru itu, tidak dikenakan cukai pendapatan. Walaubagaimanapun, keuntungan tersebut mungkin tertakluk kepada cukai keuntungan harta tanah (“CKHT”), sekiranya keuntungan itu diterima daripada jualan aset-aset yang boleh dikenakan cukai sepertimana yang diperuntukkan di dalam Akta CKHT.

Duti setem ke atas perolehan hartanah

REIT dikecualikan daripada duti setem ke atas semua dokumen pemindahan harta tanah kepada REIT. Walau bagaimanapun, perolehan saham dalam syarikat-syarikat harta tanah akan tertakluk kepada duti setem pada kadar 0.3% atas nilai pasaran saham atau bayaran yang diterima dari jualan saham, mana satu yang lebih tinggi.

PERCUKAIAN PEMEGANG-PEMEGANG UNIT

Untuk tujuan cukai pendapatan Malaysia, pemegang-pemegang unit akan dikenakan cukai ke atas bahagian mereka daripada pengagihan yang diterima daripada REIT.

Pendapatan pemegang-pemegang unit daripada pelaburan mereka dalam REIT termasuk di bawah kategori-kategori berikut:

1. Pengagihan daripada pendapatan REIT yang dikecualikan daripada cukai di bawah Seksyen 61A, ACP;
2. Pengagihan daripada pendapatan REIT yang telah dikenakan cukai pada kadar 28%; dan
3. Pengagihan daripada pendapatan yang tidak dikenakan cukai dan yang dikecualikan cukai.

Juga, pemegang-pemegang unit mungkin memperolehi keuntungan daripada penjualan unit-unit.

Implikasi percukaian terhadap setiap kategori pendapatan yang tersebut di atas dijelaskan di bawah.

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

1. Pengagihan daripada pendapatan REIT yang dikecualikan daripada cukai di bawah Seksyen 61A, ACP

Pemegang unit akan dikenakan cukai atas pengagihan yang diterima pada kadar-kadar cukai yang berikut.

Pemegang Unit	Kadar cukai Malaysia
<p>Pemastautin cukai di Malaysia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemegang-pemegang unit individu dan bukan korporat (seperti koperasi, pertubuhan dan persatuan) • Badan-badan amanah dan para pelabur institusi # • Pemegang-pemegang unit korporat <ul style="list-style-type: none"> (i) Syarikat dengan modal berbayar (daripada saham biasa) tidak melebihi daripada RM2.5 juta (pada permulaan tempoh asas bagi tahun taksiran) (ii) Syarikat-syarikat selain daripada yang tersebut di perenggan (i) di atas 	<ul style="list-style-type: none"> • Kadar cukai progresif di antara 0% hingga 28% (cukai pegangan muktamad pada kadar 15% mulai dari 1 Januari 2007)* • 28% (cukai pegangan muktamad pada kadar 15% mulai dari 1 Januari 2007)* • Bagi pendapatan yang boleh dikenakan cukai RM500,000 yang pertama @ 20% • Pendapatan yang boleh dikenakan cukai melebihi RM500,000 @ 28% (27% mulai Tahun Taksiran 2007) • 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)*
<p>Bukan pemastautin cukai di Malaysia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemegang-pemegang unit individu dan bukan korporat (seperti koperasi, pertubuhan dan persatuan) • Para pelabur institusi # 	<ul style="list-style-type: none"> • 28% (cukai pegangan muktamad pada kadar 15% dari 1 Januari 2007)* • 28% (cukai pegangan muktamad

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

<ul style="list-style-type: none"> • Pemegang-pemegang unit korporat • Badan-badan amanah 	<p>pada kadar 20% dari 1 Januari 2007)*</p> <ul style="list-style-type: none"> • 28% (27% dari Tahun Taksiran 2007)* • 28% (cukai pegangan muktamad pada kadar 15% dari 1 Januari 2007)*
---	--

* Pengurangan yang dicadangkan selaras dengan Bil Kewangan 2006.

Ini bermakna dana pencen, skim pelaburan secara kumpulan atau lain-lain yang diluluskan oleh Menteri Kewangan.

2. Pengagihan daripada pendapatan REIT yang telah dikenakan cukai pada kadar 28% (atau 27% mulai daripada tahun taksiran 2007 *)

Amaun yang diagihkan oleh REIT akan dikasarkan untuk mengambilkira cukai yang telah pun ditolak. Pemegang unit akan dikenakan cukai ke atas pengagihan kasar pada kadar-kadar yang berikut. Pengagihan ini mempunyai kredit cukai yang boleh ditolak terhadap cukai yang boleh dikenakan ke atas pemegang unit.

Pemegang Unit	Kadar cukai Malaysia
<p>Pemastautin cukai di Malaysia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemegang-pemegang unit individu dan pemegang-pemegang unit bukan korporat (seperti koperasi, pertubuhan dan persatuan) • Badan-badan amanah • Para pelabur institusi # 	<ul style="list-style-type: none"> • Kadar cukai progresif di antara 0% hingga 28% • 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)* • Dikenakan cukai pada kadar cukai masing-masing

LAMPIRAN V – CUKAI HEKTAR REIT (Samb)

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

<ul style="list-style-type: none">• Pemegang-pemegang unit korporat(i) Syarikat dengan modal berbayar (daripada saham biasa) tidak melebihi daripada RM2.5 juta (pada permulaan tempoh asas bagi tahun taksiran)(ii) Syarikat-syarikat selain daripada yang tersebut di perenggan (i) di atas	<ul style="list-style-type: none">• Bagi pendapatan yang boleh dikenakan cukai RM500,000 yang pertama @ 20%• Pendapatan yang boleh dikenakan cukai melebihi RM500,000 @ 28% (27% mulai Tahun Taksiran 2007)• 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)*
<p>Bukan pemastautin cukai di Malaysia:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pemegang-pemegang unit individu dan bukan korporat (seperti koperasi, pertubuhan dan persatuan)• Para pelabur institusi #• Pemegang-pemegang unit korporat• Badan-badan amanah	<ul style="list-style-type: none">• 28%• 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)*• 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)*• 28% (27% mulai dari Tahun Taksiran 2007)*

* Pengurangan yang dicadangkan selaras dengan Bil Kewangan 2006.

Ini bermakna dana pencen, skim pelaburan secara kumpulan atau lain lain yang diluluskan oleh Menteri Kewangan.

3. Pengagihan daripada pendapatan yang tidak dikenakan cukai dan yang dikecualikan cukai

Pengagihan yang dibuat kepada pemegang-pemegang unit daripada laba yang diterima oleh REIT dari jualan pelaburan tidak dikenakan cukai. Begitu juga dengan pendapatan REIT yang dikecualikan cukai tidak akan tertakluk kepada cukai Malaysia di tangan pemegang-pemegang unit.

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

Keuntungan daripada jualan unit-unit

Pemegang-pemegang unit tidak akan dikenakan cukai ke atas keuntungan yang diperolehi daripada jualan unit pelaburan kecuali syarikat-syarikat insuran, institusi-institusi kewangan atau pemegang unit yang terbabit di dalam perniagaan saham dan sekuriti.

Pemecahan unit dan pelaburan semula pengagihan

Pemegang-pemegang unit juga boleh menerima unit-unit baru akibat daripada pemecahan unit atau boleh memilih sama ada untuk melabur semula pendapatan pengagihan mereka. Implikasi percukaian adalah seperti berikut:

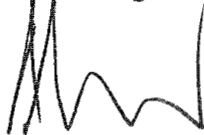
- Pemecahan unit – unit-unit baru yang diterbitkan oleh REIT akibat pemecahan unit tidak akan dikenakan cukai di tangan pemegang-pemegang unit.
- Pelaburan semula pengagihan – pemegang-pemegang unit boleh memilih sama ada untuk melabur semula pendapatan pengagihan mereka di dalam unit-unit baru dengan menghubungi pengurus REIT. Sekiranya pelaburan semula dilakukan, pemegang-pemegang unit ini dianggap telah menerima pengagihan tersebut dan melaburkannya semula dengan REIT.

Lembaga Pengarah
Hektar Asset Management Sdn Bhd
(dahulunya dikenali sebagai Impiland Sdn Bhd)
19 Oktober 2006

Dengan ini, kami mengesahkan bahawa pada tarikh surat ini, segala kenyataan yang dibuat di dalam laporan ini menepati pemahaman kami mengenai kedudukan cukai di bawah perundangan cukai Malaysia termasuk penafsiran dan amalan yang berkaitan, di mana kesemuanya ini tertakluk kepada pindaan yang mungkin berkuatkuasa secara retrospektif. Kami tidak dilantik seterusnya atau bertanggungjawab untuk mengawasi atau mengemaskini kenyataan-kenyataan dalam laporan ini untuk keadaan masa hadapan yang mungkin ada kesan terhadap kenyataan-kenyataan tersebut.

Kenyataan-kenyataan yang dibuat di dalam surat ini tidak bertujuan sebagai suatu analisa lengkap mengenai kesan cukai ke atas pelabur dalam REIT ini. Memandangkan situasi setiap pelabur mungkin berbeza, kami mengesyorkan agar para pelabur mendapatkan nasihat bebas ("independent advice") berkenaan dengan isu-isu percukaian yang berkaitan dengan pelaburan di dalam REIT ini.

Yang benar
Ernst & Young Tax Consultants Sdn Bhd



Azhar Lee
Pengarah Eksekutif

Ernst & Young Tax Consultants Sdn. Bhd. telah memberi persetujuan untuk menyertakan laporan mereka sebagai Perunding Cukai di dalam konteks dan bentuk ianya disiarkan dalam Prospektus ini dan tidak menarik balik kebenaran tersebut sebelum Prospektus ini dihantar untuk mendapat kelulusan.

LAPORAN GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN HARTA RUNCIT BEBAS

5 Oktober 2006

Hektar Premier Sdn Bhd
Block A-3-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur
Malaysia

Hektar Black Sdn Bhd
Block A-3-4, Plaza Damas
No. 60, Jalan Sri Hartamas 1
Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur
Malaysia

Tuan,

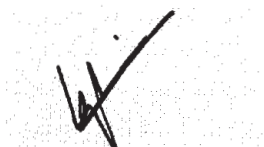
HEKTAR REIT – GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN BEBAS

Sebagaimana diminta, kami telah menyediakan Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi tujuan kemasukan dalam Prospektus untuk dikeluarkan berhubung dengan penawaran awam awal unit-unit dalam Amanah Pelaburan Harta Tanah Hektar (Hektar REIT), dan penyenaian Hektar REIT pada Bursa Malaysia.

Laporan ini mengandungi gambaran keseluruhan ekonomi Malaysia, Selangor dan Melaka, serta gambaran keseluruhan pasaran runcit di Lembah Klang dan Melaka. Kajian bebas harta-harta Hektar REIT – pusat-pusat membeli belah Subang Parade dan Mahkota Parade – telah juga dilaksanakan.

Laporan kami adalah berdasarkan maklumat yang diperolehi pada 22 Jun 2006, dan dikemas kini lagi pada 5 Oktober 2006. Penemuan-penemuannya diperincikan dalam muka-muka surat berikut.

MIRP Consult Sdn Bhd



Tina Leong Siew Mun
Pengarah Penyelidikan



MIRP Consult Sdn Bhd (525968 W)

BLK C, 2nd FLOOR, UNIT 209

DAMANSARA INTAN

NO. 1, JALAN SS 20/27

47400 PETALING JAYA

SELANGOR, MALAYSIA.

TEL : 03-7727 0611 / 7727 0613

FAX : 03-7727 0299

WEBSITE : www.mirp.com.my

EMAIL : mirpconsult@mirp.com.my



Cheah Chong Liang
Pengarah Eksekutif

JADUAL KANDUNGAN

SEKSYEN 1: GAMBARAN KESELURUHAN EKONOMI.....	7
1.1 Pengenalan kepada Malaysia – Geografi, Sejarah Ringkas dan Kerajaan	7
1.2 Dasar Ekonomi Semasa dan Rancangan Malaysia Ke-9	8
1.3 Sejarah Prestasi Kewangan	9
1.4 Daya Saing	11
1.5 Prospek Ekonomi	13
SEKSYEN 2: GAMBARAN KESELURUHAN EKONOMI SELANGOR.....	17
2.1 Penerangan Am Selangor	17
2.2 Ekonomi Selangor	17
2.3 Penduduk, Pekerjaan dan Pendapatan Selangor	19
2.4 Pelancongan di Lembah Klang	22
2.5 Jualan Runcit	24
SEKSYEN 3: GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN RUNCIT LEMBAH KLANG .	26
3.1 Bekalan Pusat Membeli Belah Sedia Ada	26
3.2 Peruntukan Ruang Lantai Runcit	28
3.3 Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan.....	31
3.4 Purata Kadar Penghunan.....	33
3.5 Trafik Pengunjung	34
3.6 Rangkaian Sewa	35
3.7 Urus Niaga Nilai Modal	39
3.8 Pengaruh Tingkah Laku dan Budaya Membeli Belah	41
SEKSYEN 4: KAJIAN SUBANG PARADE.....	42
4.1 Penilaian Lokasi dan Saiz Pasaran Tersedia Subang Parade.....	42
4.1.1 Penerangan Am Harta	43
4.1.2 Kebolehan Diakses melalui Jalan Raya, Pengangkutan Awam dan Pejalan Kaki.....	43
4.1.3 Kesan Projek Infrastruktur dan Pembangunan Komersial / Kediaman Masa Hadapan Dalam Kawasan Sekitar	44
4.1.4 Penerangan Kawasan Perdagangan diberi kemudahan oleh Subang Parade	45
4.1.5 Pasaran Tenaga Kerja Dalam Kawasan Tersebut.....	47
4.2 KAJIAN PERSAINGAN	48
4.2.1 Persaingan Sedia Ada.....	48
4.2.2 Potensi Persaingan Masa Hadapan.....	50
4.2.3 Implikasi ke atas Subang Parade.....	51

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

4.3	Kekuatan Utama	51
4.4	Kelemahan	52
4.5	Peluang-peluang	52
4.6	Ancaman	53
4.7	Prospek Masa Hadapan.....	54
SEKSYEN 5: GAMBARAN KESELURUHAN EKONOMI MELAKA.....		55
5.1	Penerangan Am Melaka	55
5.2	Ekonomi Melaka.....	56
5.3	Populasi, Pekerjaan dan Pendapatan.....	57
5.4	Pelancongan	61
5.5	Jualan Runcit	63
SEKSYEN 6: GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN RUNCIT		65
6.1	Bekalan Pusat Membeli Belah Sedia Ada	65
6.2	Penyediaan Ruang Lantai Runcit	66
6.3	Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan.....	68
6.4	Purata Kadar Penghunian.....	69
6.5	Trafik Pengunjung	69
6.6	Rangkaian Sewa	70
6.7	Urus Niaga Nilai Modal	73
6.8	Pengaruh Tingkah Laku dan Budaya Membeli Belah	73
SEKSYEN 7: KAJIAN MAHKOTA PARADE.....		74
7.1.	Penilaian Lokasi dan Saiz Tersedia Pasaran Tersedia Mahkota Parade	74
7.1.1	Penerangan Am Harta	74
7.1.2	Kebolehan Diakses melalui Jalan Raya, Pengangkutan Awam dan Pejalan Kaki	75
7.1.3	Kesan Projek Infrastruktur dan Pembangunan Komersial / Kediaman di Kawasan Sekitar	76
7.2	Kajian Persaingan	79
7.2.1	Persaingan Sedia Ada, pada Jun 2006.....	79
7.2.2	Potensi Persaingan Masa Hadapan.....	81
7.2.3	Implikasi ke atas Mahkota Parade	82
7.3	Kekuatan Utama	82
7.4	Kelemahan	83
7.5	Peluang-peluang	83
7.6	Ancaman	84

7.7	Prospek Masa Hadapan bagi Mahkota Parade	84
SEKSYEN 8: PEMBATASAN LAPORAN.....		85

INDEKS JADUAL

Jadual 1:	Asia Timur dan Negara-negara Terpilih – KDNK DAN KDNK Per Kapita, 2004	9
Jadual 2:	Asia Timur dan Negara-negara Terpilih – Pertumbuhan KDNK Benar, 1988-2005	10
Jadual 3:	Papan Mata Daya Saing Dunia – 30 Ekonomi Teratas, 2005 & 2006	12
Jadual 4:	KDNK Selangor (dalam harga tetap 1987).....	17
Jadual 5:	Anggaran dan Unjuran Populasi Selangor, 2000 – 2020.....	19
Jadual 6:	Anggaran Agihan Etnik, Selangor, 2005	19
Jadual 7:	Anggaran Agihan Usia, Selangor, 2005	20
Jadual 8:	Pengagihan Pekerjaan mengikut Sektor di Selangor, 2005	20
Jadual 9:	Anggaran Purata Pendapatan Bulanan Isi Rumah, Selangor, 1995-2004.....	21
Jadual 10:	Tetamu Hotel mengikut Lokasi, Selangor, 2000 – 2005.....	22
Jadual 11:	Tetamu Hotel mengikut Lokasi, Kuala Lumpur, 2000 – 2005.....	22
Jadual 12:	5 Tetamu Hotel Antarabangsa Teratas di Selangor & KL, mengikut Negeri Kediaman, 2004	23
Jadual 13:	Jualan Runcit & Restoran di Selangor dan Kuala Lumpur, 2001	24
Jadual 14:	Anggaran Jualan Runcit & Restoran di Selangor & KL, 2002-2005	24
Jadual 15:	Bekalan Pusat Membeli Belah Sedia Ada di Selangor dan Kuala Lumpur, 1990-1H 2006	27
Jadual 16:	Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit di Kuala Lumpur Dan Selangor, 2005	29
Jadual 17:	Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit Per Kapita Di Kuala Lumpur dan Selangor, 2005	29
Jadual 18:	Perbandingan Ruang Lantai Runcit Per Kapita Antarabangsa, 2004	30
Jadual 19:	Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan di Selangor, pada Jun 2006	31
Jadual 20:	Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan di Kuala Lumpur, pada Jun 2006.....	32
Jadual 21:	Trafik Pengunjung ke Pusat Membeli Belah Terpilih di Lembah Klang	34
Jadual 22:	Rangkaian Sewa Pusat Membeli Belah Terpilih di Lembah Klang, 1999 & 2005	37

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Jadual 23: Urus Niaga Harta Runcit di Selangor & Kuala Lumpur.....	39
Jadual 24: Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Dalam Kawasan Subang Parade.....	45
Jadual 25: Anggaran & Unjuran Populasi di Kawasan Perdagangan Utama Subang Subang Parade (15 Minit Lingkungan Masa Memandu), 2000 – 2020.....	45
Jadual 26: Agihan Etnik di Kawasan Perdagangan Utama Subang Parade, 2000.....	46
Jadual 27: Agihan Usia di Kawasan Perdagangan Utama Subang Parade, 2000.....	46
Jadual 28: Pecahan Pekerjaan di Kawasan Perdagangan Utama Subang Parade, 2000.....	47
Jadual 29: Kajian Pusat Persaingan Utama kepada Subang Parade.....	49
Jadual 30: Pengagihan KDNK mengikut Sektor di Melaka (dalam harga tetap 1987)....	56
Jadual 31: Anggaran dan Unjuran Populasi Melaka, 2000 – 2020.....	57
Jadual 32: Anggaran Agihan Etnik, Melaka, 2005.....	58
Jadual 33: Anggaran Agihan Usia, Melaka, 2005.....	58
Jadual 34: Pengagihan Pekerjaan mengikut Sektor di Melaka, 2005.....	59
Jadual 35: Anggaran Purata Pendapatan Bulanan Isi Rumah di Melaka, 1995- 2004 (RM).....	60
Jadual 36: Anggaran Ketibaan Pelancong, Melaka, 2000 – 2005.....	61
Jadual 37: 3 Pasaran Pelancong Antarabangsa Utama, 2000 - 2005 (mengikut % Jumlah Ketibaan Pelancong Antarabangsa).....	62
Jadual 38: Jualan Runcit dan Restoran di Melaka, 2001.....	63
Jadual 39: Anggaran Jualan Runcit dan Restoran, Melaka, 2001- 2005.....	63
Jadual 40: Pusat-pusat Membeli Belah Utama di Melaka, pada Jun 2006.....	66
Jadual 41: Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit di Melaka, 2005.....	67
Jadual 42: Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit di Melaka, 2005.....	67
Jadual 43: Perbandingan Ruang Lantai Runcit Per Kapita Antarabangsa, 2004.....	67
Jadual 44: Rangkaian Sewa Pusat Membeli Belah Terpilih di Melaka, 1999 & 2005.....	71
Jadual 45: Anggaran dan Unjuran Populasi di Kawasan Perdagangan Utama Mahkota Parade.....	76
Jadual 46: Agihan Etnik di Kawasan Perdagangan Utama Mahkota Parade, 2000.....	77
Jadual 47: Agihan Usia di Kawasan Perdagangan Utama Mahkota Parade, 2000.....	77
Jadual 48: Pecahan Pekerjaan di Kawasan Perdagangan Utama Mahkota Parade, 2000.....	78
Jadual 49: Kajian Pusat Persaingan Utama kepada Mahkota Parade.....	79

INDEKS CARTA

Carta 1:	KDNK mengikut Kegiatan Ekonomi, 1987 & 2005	11
Carta 2:	Purata Kadar Penghunian Kompleks Membeli Belah di Selangor dan Kuala Lumpur, 1999 – 2005	33
Carta 3:	Purata Kadar Penghunian Kompleks Membeli Belah di Melaka, 1999 – 2005	69

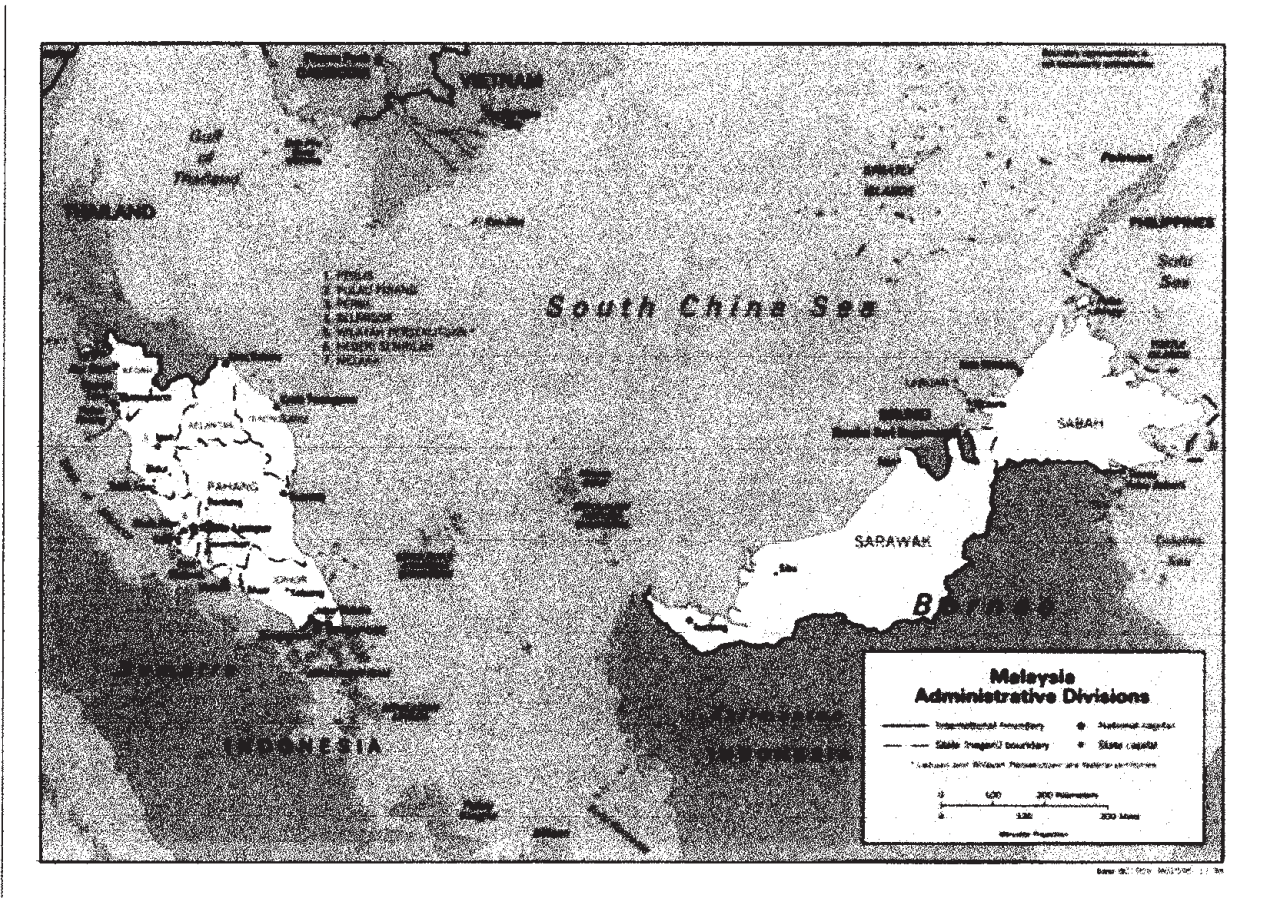
INDEKS PETA

Peta 1:	Malaysia dan Kawasan	7
Peta 2:	Peta Selangor Menunjukkan Daerah Pentadbiran Sempadan Mukim	15
Peta 3:	Subang Parade dan Kawasan Sekitarnya	42
Peta 4:	Peta Melaka Menunjukkan Daerah Pentadbiran dan Sempadan Mukim	55
Peta 5:	Mahkota Parade dan Kawasan Sekitarnya	74

SEKSYEN 1: GAMBARAN KESELURUHAN EKONOMI MALAYSIA

1.1 Pengenalan kepada Malaysia – Geografi, Sejarah Ringkas dan Kerajaan

Peta 1: Malaysia dan Kawasan



Malaysia meliputi kawasan tanah seluas 330,252 km persegi dan terdiri daripada Malaysia Barat (Semenanjung) dan Malaysia Timur, sebagaimana ditunjukkan dalam Peta 1. Malaysia Barat bersempadan dengan negeri Thai di utara dan di selatan, ia bersempadan dengan Singapura, dipisahkan oleh Selat Melaka.

Bekas tanah jajahan British, Persekutuan Malaya mencapai kemerdekaan pada tahun 1957. Malaysia ditubuhkan pada tahun 1963, terdiri daripada Semenanjung Malaysia, Singapura dan negeri-negeri Malaysia Timur Sabah dan Sarawak. Singapura meninggalkan persekutuan pada tahun 1965 tetapi kekal sebagai salah satu daripada rakan perdagangan utama Malaysia.

Malaysia mempunyai populasi seramai 26.9 juta, di mana kaum Malayu dan lain-lain Bumiputera membentuk sebahagian besar daripada populasi sebanyak 61%, diikuti oleh kaum Cina sebanyak 24.5%, kaum India sebanyak 7% dan kaum-kaum lain, 1%. Bukan warganegara mengakaunkan 6% daripada populasi.

Walaupun Malaysia merupakan sebuah persekutuan raja berpelembagaan, fungsi raja kini lebih kepada adat istiadat sahaja. Kuasa eksekutif terletak pada Kabinet, diketuai oleh Perdana Menteri. Kabinet dipilih dari kalangan ahli-ahli dewan parlimen. Ini terdiri daripada *Upper House of Parliament* bukan dipilih (Senat atau Dewan Negara) dengan 70 kerusi, dan *Lower House (Hall of the People* atau Dewan Rakyat) dengan 219 kerusi dipilih.

Kerajaan campuran Barisan Nasional (BN) yang mentadbir negara telah memegang kuasa sejak kemerdekaan. Kerajaan campuran tersebut terdiri daripada parti politik utama Malaysia, Pertubuhan Kebangsaan Melayu Bersatu (UMNO); Pertubuhan Cina Malaysia (MCA); Kongres India Malaysia (MIC), dan beberapa buah parti kecil lain. Sebahagian besar politik ini telah memberikan BN kebebasan untuk menyusun semula ekonomi agraria terdahulu kepada satu ekonomi yang terpelbagai dan agak maju, menjamin kedudukannya yang membanggakan bagaikan kemunculan harimau yang baru muncul pada tahun 1990an.

1.2 Dasar Ekonomi Semasa dan Rancangan Malaysia Ke-9

Kerajaan semasa di bawah kepimpinan Datuk Seri Abdullah Badawi, telah menumpukan perhatian pada penyediaan infrastruktur dan persekitaran yang membolehkan bagi perniagaan untuk bersaing di peringkat global. Ini melibatkan penerapan agenda pembaharuan untuk menentang rasuah, meningkatkan penyerahan perkhidmatan kerajaan, mengurangkan pita merah, meningkatkan kecekapan dan mengurangkan kos pelaksanaan perniagaan. Usaha-usaha juga telah dibuat untuk membataskan risiko fiskal yang lebih menyeluruh dengan membentuk syarikat-syarikat berkaitan kerajaan (GLC).

Rancangan pembangunan lima tahun terkini Malaysia, Rancangan Malaysia Ke-9 (2006-2010) yang dibentangkan pada bulan Mac, merangkumi objektif-objektif ini dan membentangkan rangka tindakan selaras dengan wawasan negara mencapai status negara maju menjelang 2020. Ia menyasarkan purata pertumbuhan sebanyak 6% setahun antara tahun 2006 dan 2010.

Peruntukan pembangunan bagi Rancangan Malaysia Ke-9 telah meningkat kepada RM200 bilion bagi tempoh lima tahun akan datang, mewakili pertumbuhan 17.6% daripada RM170 bilion yang diperuntukkan bagi tempoh sebelumnya, dengan tambahan RM20 bilion dijangka akan datang daripada inisiatif sektor swasta. Sektor-sektor yang menerima peruntukan terbesar adalah pendidikan, infrastruktur dan utiliti. Pelepasan utama daripada rancangan yang lepas adalah mengurangkan penekanan pada projek-projek mega dan tumpuan pada projek-projek infrastruktur berskala lebih kecil yang mempunyai kesan berganda yang lebih tinggi. Satu lagi teras adalah pembangunan sumber manusia atau modal manusia melalui pendidikan, untuk menjadikan rakyat Malaysia lebih berdaya saing di peringkat global.

Dalam usaha untuk mempelbagaikan sumber pertumbuhan, yang muncul terutamanya daripada sektor pengilangan dan perkhidmatan, sektor pertanian akan juga dipergiatkan sebagai enjin pertumbuhan ketiga, dengan penekanan pada pemodenan dan promosi perladangan berskala besar dan bioteknologi. Dalam sektor perkhidmatan, teknologi maklumat dan komunikasi, sektor kewangan (termasuk perbankan Islam), pendidikan, pelancongan dan perkhidmatan kesihatan telah dikenal pasti sebagai bidang-bidang baru pertumbuhan.

1.3 Sejarah Prestasi Kewangan

Jadual 1: Asia Timur dan Negara-negara Terpilih – KDNK dan KDNK Per Kapita, 2004

Negara	KDNK US\$ bilion	KDNK dolar Antarabangsa, PPP bilion	KDNK per Kapita dolar Antarabangsa, PPP
China	1,649.3	7,123.7	5,530.0
Korea	679.7	980.7	20,400.0
Singapura	106.8	118.2	26,590.0
Hong Kong	163.0	210.7	31,510.0
Malaysia	117.8	246.0	9,630.0
Negeri Thai	163.5	510.3	8,020.0
Indonesia	257.6	779.7	3,460.0
Jepun	4,623.4	3,744.1	30,040.0
Australia	631.3	605.9	29,200.0
United Kingdom	2,140.9	1,832.3	31,460.0
Amerika Syarikat	11,667.5	11,628.1	39,710.0

Sumber : Petunjuk Pembangunan Bank Dunia 2005, UrbisJHD Pty Ltd

Nota: Pariti kuasa membeli (PPP) adalah salah satu daripada petunjuk yang digunakan untuk membandingkan standard kehidupan antara negara-negara apabila ia mengambil kira perbezaan dalam kadar upah dan kos hidup. Dolar Antarabangsa mempunyai pariti kuasa membeli yang sama ke atas KDNK, sama seperti dolar US punyai di Amerika Syarikat.

Ekonomi Malaysia telah dinilai pada \$246 bilion Antarabangsa yang diselaras bagi Pariti Kuasa Membeli (PPP) pada tahun 2004.

Negara ini dikelaskan sebagai negara berpendapatan pertengahan atas oleh Bank Dunia. KDNK per kapita PPP diselaraskan PPPnya berjumlah sehingga US\$9,630 pada tahun 2004, berada di hadapan negeri Thai, China dan Indonesia. Pada tahun 2005, KDNK Malaysia per kapita atas dasar PPP, meningkat kepada \$10,318 Antarabangsa.

Jadual 2: Asia Timur dan Negara-negara Terpilih – Pertumbuhan KDNK Benar, 1988-2005 (%)

Negeri	Purata				2004	2005	2006f	2007f
	1988-1997	1998-2005	1988-2005	2001-2005				
China	9.9	8.8	9.4	9.5	10.1	9.9	9.5	4.5
Korea	7.7	4.2	6.1	4.5	4.6	4.0	5.5	4.5
Taiwan	7.0	4.0	5.6	3.1	6.1	4.1	4.5	4.5
Singapura	9.1	4.4	7.0	3.9	8.7	6.4	5.5	4.5
Hong Kong	5.2	3.8	4.6	4.3	8.6	7.3	5.5	4.5
Malaysia	9.3	3.8	6.8	4.5	7.1	5.3	5.5	5.8
Negeri Thai	8.4	3.0	6.0	5.0	6.2	4.4	5.0	5.4
Indonesia	6.9	2.1	4.8	4.7	5.1	5.6	5.0	6.0
Filipina	3.8	3.8	3.8	4.4	6.0	5.1	5.0	5.6
Jepun	2.9	1.0	2.1	1.5	2.3	2.7	2.8	2.1
Australia	3.3	3.5	3.4	3.1	3.6	2.5	2.9	3.2
United Kingdom	2.2	2.7	2.4	2.3	3.1	1.8	2.5	2.7
Amerika Syarikat	3.0	3.1	3.1	2.6	4.2	3.5	3.4	3.3

Sumber : Harapan Ekonomi Dunia IMF 2006

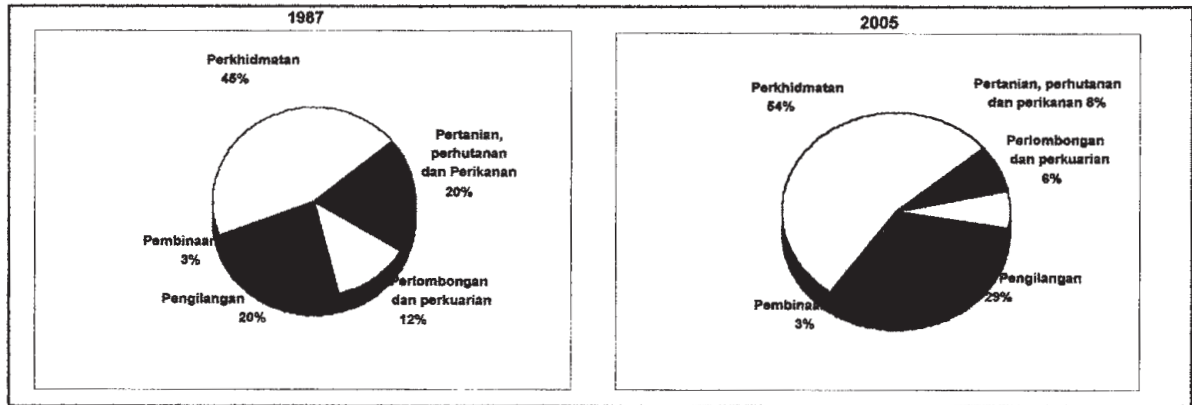
Pertumbuhan ekonomi Malaysia telah bertambah kukuh, dengan KDNK berpurata 6.8% antara tahun 1988 dan 2005. Ini mengatasi pertumbuhan yang dicapai oleh semua negara yang tersenarai di atas, kecuali Singapura dan China.

Pertumbuhan terutamanya dipacu oleh dasar kerajaan dalam menarik pelaburan langsung asing ke dalam sektor pengilangan sejak tahun 1980an; pelaksanaan projek-projek infrastruktur mega pada tahun 1990an; dan memasuki era millennium, kombinasi eksport dan penggunaan dalam negeri swasta yang kukuh.

Malaysia adalah salah satu daripada negara perdagangan terbesar dunia, dengan eksport mengakaunkan 121% daripada KDNK pada tahun 2005. Produk elektronik dan elektrik sebaliknya, membentuk separuh daripada eksport, sebanyak 53% pada tahun 2005.

Carta 1 menunjukkan perubahan ekonominya dari tahun 1987 hingga 2005. Pertanian dan pengilangan mengakaunkan bahagian yang serupa sebanyak 20% daripada KDNK pada tahun 1987. Walau bagaimanapun, menjelang 2005, bahagian pertanian telah mengecut kepada 8% manakala bahagian pengilangan telah meningkat kepada 29%. Bahagian perkhidmatan KDNK juga meningkat, daripada 45% pada tahun 1987 kepada 54% pada tahun 2005.

Carta 1: KDNK mengikut Kegiatan Ekonomi, 1987 & 2005



Sumber : Buletin Bulanan Bank Negara

1.4 Daya Saing

Malaysia meningkatkan kedudukan daya saingnya pada tahun 2006, melonjak ke tangga 23 di kalangan 61 ekonomi. Menurut Papan Mata Buku Tahunan Daya Saing Dunia disusun oleh *International Institute for Management Development (Switzerland) (IMD)*, Malaysia meningkat daripada kedudukan 28 yang dicatat setahun lalu. IMD mengira daya saing ekonomi selepas menimbang prestasi ekonomi, kecekapan kerajaan, kecekapan dan infrastruktur.

Sementara itu, menurut Indeks Daya Saing Global Forum Ekonomi Dunia 2006, Malaysia terus kekal sebagai negara kedua paling berdaya saing di ASEAN selepas Singapura.

Prestasi Malaysia pada tahun 2006 berpunca terutamanya daripada peningkatan dalam produktiviti dan kecekapan sebagaimana ditunjukkan oleh produktiviti faktor menyeluruhnya (TFP) yang meningkat sebanyak 29% dalam tempoh Rancangan Malaysia Kelapan (2001-2005), daripada 24% yang dicatat dalam rancangan lima tahun yang lepas.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

Jadual 3: Papan Mata Daya Saing Dunia –30 Ekonomi Teratas, 2005 & 2006

30 TERATAS (DARIPADA 61)			
Negara/Kawasan	Kedudukan 2005	Kedudukan 2006	Mata 2006
USA	1	1	100.0
Hong Kong	2	2	96.9
Singapura	3	3	91.0
Iceland	4	4	90.2
Denmark	7	5	86.0
Australia	9	6	82.5
Kanada	5	7	81.7
Switzerland	8	8	81.5
Luxembourg	10	9	81.5
Finland	6	10	80.9
Ireland	12	11	80.6
Norway	15	12	79.7
Austria	17	13	79.3
Sweden	14	14	77.0
Belanda	13	15	75.9
Bavaria	18	16	75.5
Jepun	21	17	74.2
Taiwan	11	18	73.0
China	31	19	71.6
Estonia	26	20	71.4
United Kingdom	22	21	71.4
New Zealand	16	22	71.2
Malaysia	28	23	70.1
Chile	19	24	70.0
Israel	25	25	68.9
Jerman	23	26	68.6
Belgium	24	27	68.1
Perancis	33	28	66.5
India	39	29	64.4
Scotland	35	30	63.5

Sumber : International Institute for Management Development (Switzerland) (IMD)

1.5 Prospek Ekonomi

Selepas berkembang dengan mengagumkan sebanyak 7.2% pada tahun 2004, ekonomi Malaysia menyederhana kepada 5.2% pada tahun 2005 disebabkan oleh kelembapan dalam eksport berpunca daripada permintaan global yang agak mendatar bagi elektronik dan pertumbuhan pelaburan swasta dan awam yang lebih perlahan.

Walaupun aliran masuk pelaburan langsung asing keseluruhan ke Malaysia agak perlahan sebanyak RM15.1 bilion pada tahun 2005 daripada RM17.6 bilion pada tahun 2004, terdapat peningkatan ketara dalam kelulusan pelaburan asing yang meningkat sebanyak 36.1% pada tahun 2005. Pelabur-pelabur terbesar adalah dari US (28.8% daripada bahagian keseluruhan), Jepun (20.5%) dan Singapura (16.3%). Adalah penting untuk menyatakan bahawa tahap ini masih agak menggalakkan mengikut standard sejarah.

Kedua-dua tahap tinggi aliran masuk dan kelulusan pelaburan dijangka akan memberikan kesan yang menggalakkan ke atas permintaan dalam negeri pada tahun 2006 memandangkan ia akan memacu perbelanjaan pelaburan swasta. Selanjutnya, pertumbuhan pinjaman, yang stabil pada 8.8% pada separuh pertama 2006, menunjukkan daya tahan di sebalik peningkatan dalam kos pinjaman.

Pelaburan awam, terutamanya pembinaan diramal akan kembali pulih pada tahun 2006 apabila kerajaan memulakan pelaksanaan projek-projek tidak dilaksanakan dalam Rancangan Malaysia Kesembilan. Ini akan menyerap sebarang kelembapan ketara dalam jangkaan penggunaan swasta disebabkan oleh faktor-faktor pelembaran harga minyak dan peningkatan kadar faedah.

Tinjauan suku pertama, yang dijalankan oleh Institut Penyelidikan Ekonomi Malaysia (MIER), menunjukkan trend mencapah dalam keyakinan perniagaan dan pengguna. Indeks Keadaan Perniagaannya menunjukkan peningkatan dalam iklim perniagaan sejak suku terakhir 2005. Ini terutamanya disebabkan oleh peningkatan permintaan dalam tempahan eksport memandangkan kitar perniagaan elektronik telah jatuh ke paras terendah dan kelihatan akan kembali ke landasan untuk pulih. Peningkatan eksport sebanyak 10.6% dalam separuh pertama 2006, didorong oleh kedua-dua pemuliharaan dalam industri elektronik serta harga komoditi yang lebih tinggi.

Walau bagaimanapun, Indeks Sentimen Pengguna MIER jatuh ke paras terendahnya dalam tempoh empat tahun bagi suku pertama 2006, daripada 116.1 mata pada 4Q05 kepada 90.1 mata pada 1Q06. Pengguna jelas berasa bimbang terhadap penurunan kuasa membeli mereka disebabkan oleh kenaikan harga minyak dan kadar faedah yang melonjak. Sentimen pengguna kembali pulih, pada 2Q06 kepada 104.2 mata, apabila isi rumah menyesuaikan diri dengan kenaikan harga.

Ini telah menjejaskan perbelanjaan pengguna sebagaimana dibuktikan oleh Tinjauan Sektor Runcit MIER, yang menurun bagi suku kedua berturut-turut pada 1Q06. Bacaan indeks jatuh di bawah nilai ambang 100 mata buat kali pertama sejak suku kedua 2003, menurun 17.8 mata untuk kekal pada 88.4 mata pada 1Q06.

Tekanan Inflasi

Kerajaan menaikkan harga minyak dan diesel masing-masing sebanyak 18.5% dan 23.4% pada 28 Feb tahun ini, kali keempat sejak Mac 2005. Ini dianggap perlu, memandangkan harga minyak dunia telah mencapai paras tertinggi dalam sejarah, melonjak di atas US\$65 setong daripada US\$38 pada tahun 2004. Ini mempunyai kesan negatif ke atas inflasi.

Inflasi, sebagaimana diukur oleh Indeks Harga Pengguna (CPI), meningkat dengan purata sebanyak 3.9% dalam lapan bulan pertama tahun ini berbanding dengan 3% bagi keseluruhan tahun 2005 dan 1.4% pada tahun 2004. Walau bagaimanapun tekanan inflasi telah mula menunjukkan trend penurunan sejak tahap tertingginya sebanyak 4.8% pada bulan Mac. Pada bulan Ogos, pertumbuhan CPI jatuh sebanyak 3.3% dalam tempoh enam bulan. Indeks Harga Pengeluar juga menunjukkan tanda-tanda berkurangan, mencatat pertumbuhan tahun demi tahun yang lebih perlahan sebanyak 8.1% pada Julai, berbanding dengan pertumbuhan dua angka pada awal tahun ini.

Harga minyak mentah, yang mencecah paras tertinggi sebanyak US\$78.40 setong pada 14 Julai 14, telah jatuh sebanyak 20% dan kini berkisar pada harga US\$60 setong. Walau bagaimanapun, pasaran minyak dijangka akan dicirikan oleh naik turun harga dalam jangka terdekat.

Anggaran rasmi sebanyak 3.5% hingga 4% bagi inflasi pada tahun 2006 dijangka akan dapat dicapai. Pengukuhan beransur-ansur Ringgit boleh menyumbang selanjutnya kepada penurunan inflasi.

Kadar Faedah dan Rizab Asing

Selepas tujuh tahun melaksanakan dasar monetari yang longgar, Bank Pusat telah mula mengetatkan dasar moneterinya. Pada April 2006, Bank Negara Malaysia telah menaikkan Kadar Polisi Semalaman (OPR) buat kali ketiga dalam tempoh enam bulan pada April sebanyak 25 mata asas kepada 3.50%. Purata kadar pinjaman asas (BLR) bank-bank utama meningkat kepada 6.75% menjelang bulan Jun 2006, daripada purata sebanyak 5.98% pada bulan November 2005. Kadar deposit tetap, telah meningkat sedikit secara beransur-ansur, dengan beberapa buah bank komersial menawarkan 3.9% bagi tempoh pegangan selama 12 bulan dan 4% bagi tempoh pegangan yang lebih lama, daripada 3.7% pada bulan Dis 2005.

Alasan di sebalik pengetatan ini berdasarkan keadaan penggunaan swasta yang semakin lemah, ia belum cukup untuk membendung kos tekanan inflasi apabila perbezaan kadar faedah yang kecil dengan lain-lain negara dan membendung aliran keluar dana portfolio.

Rizab antarabangsa Bank Negara Malaysia telah kembali kepada paras yang cergas, dan berjumlah sebanyak US\$79.3 bilion pada akhir Ogos 2006, selepas merosot kepada US\$70 bilion pada Sept 2005 apabila pelabur-pelabur asing merungkai kedudukan Ringgit dalam kedua-dua ekuiti dan bon disebabkan oleh peluasan perbezaan kadar antara US dan Malaysia dalam kadar deposit benar, pasaran saham yang tidak begitu menggalakkan dan pulangan sebenar yang negatif pada kadar deposit dalam negeri. Sebahagian daripada RM7 bilion telah dialir masuk ke dalam negara pada April akibat daripada strategi pengetatan monetari. Ini sebaliknya membawa kepada pengetatan Ringgit.

Kadar faedah dalam negeri kelihatan akan meningkat apabila Bank Negara Malaysia tidak lagi di bawah tekanan untuk menaikkan kadar polisi semalaman (OPR) disebabkan oleh kurangnya tekanan inflasi. Kadar faedah sebenar kini telah kembali kepada peningkatan positif. Kenaikan kadar di US juga dilihat akan berhenti apabila kebimbangan berhubung dengan inflasi telah mereda. Kadar dana persekutuan semalaman US kini pada 5.25%.

Memandangkan perkembangan terbaru ini, polisi monetari dijangka akan menjadi akomodatif lebih daripada ini meneruskan kitar pengetatannya untuk menyokong penggunaan dan pelaburan swasta.

Kadar Pertukaran

Disebabkan oleh kenaikan terkini dalam kadar polisi semalaman, Ringgit bertambah kukuh sebanyak lebih kurang 8% kepada paras baru tertinggi dalam tempoh lapan tahun sebanyak RM3.5825 pada 11 Mei. Sejak pemansuhan tambatannya pada Julai 2005 selepas China menghapuskan tambatan mata wang miliknya, Ringgit telah meningkat dengan teguh sejajar dengan kenaikan mata wang serantau lain.

Masih terdapat ruang bagi peningkatan selanjutnya, terutamanya sekiranya kerajaan China tunduk kepada tekanan US untuk memansuhkan lagi tambatan *renminbi* untuk membetulkan imbalan dagangan yang pada masa ini memihak kepada China.

Ramalan

Di peringkat antarabangsa, ekonomi global terus berkembang pada kadar yang sederhana, di sebalik harga minyak yang tinggi dan kenaikan kadar faedah. Daya tahan ini berpunca daripada kecekapan yang lebih baik dalam penggunaan tenaga, pertumbuhan produktiviti yang lebih tinggi dan persaingan global yang sengit. Tabung Mata Wang Antarabangsa (IMF) telah mengunjurkan pertumbuhan ekonomi global akan meningkat sebanyak 5.1% pada tahun 2006 (2005: 4.3%). Ekonomi US dijangka akan berkembang sebanyak 3.4% pada tahun 2006, lebih rendah sedikit berbanding 3.5% pada tahun 2005. Walau bagaimanapun, di tengah-tengah pasaran perumahan yang kurang baik, ekonomi US dijangka akan melembap kepada 2.9% pada tahun 2007.

Di Malaysia, isi rumah dijangka akan menyesuaikan diri dengan kenaikan dalam kos kehidupan dalam jangka panjang, dan pertumbuhan dalam perbelanjaan penggunaan boleh dijangka akan kekal agak berdaya tahan, meskipun lebih rendah sebanyak 6%-7% pada tahun 2006, berbanding dengan 9.2% pada tahun 2005 dan 10.5% pada tahun 2004. Faktor-faktor pengurangan termasuk peningkatan teguh pendapatan isi rumah, pengangguran yang rendah dan akses kepada sistem kewangan. Trend berterusan ini, meskipun pertumbuhan lebih malap dalam perbelanjaan penggunaan, dijangka akan mencerminkan sektor runcit.

Berdasarkan indeks pengeluaran perusahaan teguh negara (meningkat 5.9% pada separuh pertama 2006 daripada 3.1% dalam tempoh yang sama), Malaysia mencatat pertumbuhan KDNK suku kedua sebanyak 5.9%, meningkat daripada 5.5% yang dicatat pada suku pertama dan lebih pantas daripada 4.1% yang dicatat pada suku kedua 2005.

Memandangkan pengeluaran perusahaan yang lebih kukuh, pertumbuhan eksport yang lebih teguh dan peningkatan dalam sektor pembinaan, KDNK Malaysia bagi tahun 2006 harus berada dalam kedudukan yang selesa untuk memenuhi anggaran unjuran sebanyak 5.0%- 6.0%.

SEKSYEN 2: GAMBARAN KESELURUHAN EKONOMI SELANGOR

2.1 Penerangan Am Selangor

Negeri Selangor meliputi kawasan tanah seluas 7,930 km persegi. Ia berkongsi sempadan geografinya dengan Kuala Lumpur, ibu kota dan pusat kewangan negara. Selangor terdiri daripada sembilan daerah secara keseluruhan, daerah terbesar dari segi bilangan penduduk adalah daerah Petaling, di mana Subang Parade terletak.

Kuala Lumpur, digabungkan dengan bahagian-bahagian utama Selangor (merangkumi daerah Ulu Langat, Klang, Petaling, Gombak dan Dengkil), membentuk apa yang biasa dikenali sebagai 'Lembah Klang', di mana ia merupakan enjin pertumbuhan negara.

Peta negeri ini ditunjukkan pada muka surat sebelumnya.

2.2 Ekonomi Selangor

Jadual 4: KDNK Selangor (dalam harga tetap 1987)

Pengagihan KDNK	Bahagian % 1997	Bahagian % 2001	Bahagian % 2005
Pertanian	2.6%	2.5%	2.3%
Perlombongan & Pengkuarian	0.9%	0.8%	0.7%
Sektor Primer	3.5%	3.3%	3.0%
Pengilangan	51.1%	52.6%	54.5%
Pembinaan	6.3%	4.3%	3.4%
Sektor Sekunder	57.3%	56.9%	57.9%
Elektrik, Gas & Air	4.1%	5.0%	5.0%
Pengangkutan, Penyimpanan & Komunikasi	12.5%	13.8%	13.9%
Perdagangan Borong & Runcit, Hotel & Restoran	8.9%	8.6%	8.1%
Kewangan, Insurans, Harta Tanah & Khidmat Perniagaan	7.9%	8.5%	9.0%
Perkhidmatan Kerajaan	6.9%	7.1%	7.1%
Perkhidmatan-perkhidmatan Lain	2.3%	2.4%	2.2%
Sektor Tertiar	42.7%	45.5%	45.4%
Tolak: Caj Perkhidmatan Bank Yang Dinyatakan	7.1%	8.1%	8.5%
Tambah: Duti Import	3.6%	2.4%	2.2%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%
KDNK, Selangor (RM juta), terdiri drpd harga 1987	40,741.1	45,873.1	58,110.6
KDNK, Malaysia (RM juta), terdiri drpd harga 1987	196,714.0	211,227.0	262,029.0
KDNK Selangor mengikut % KDNK Malaysia	20.7%	21.7%	22.2%
KDNK per kapita, Selangor (RM), harga semasa	n.a.	n.a.	22,877
KDNK per kapita, Malaysia (RM), harga semasa	13,007	13,928	18,928

Sumber : Laporan Ekonomi Negeri Selangor 2005/ 2006

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Antara negeri-negeri, Selangor mengakaunkan bahagian terbesar KDNK negara, sebanyak 22% atau RM58.1 bilion pada tahun 2005.

KDNK Selangor meningkat pada purata kadar tahunan dikompaun sebanyak 5.2% antara tahun 2000 dan 2005, di atas purata negara sebanyak 4.5% setahun berbanding tempoh yang sama. KDNK per kapitanya pada harga semasa, sebanyak RM22,877, adalah lebih kurang 21% lebih tinggi berbanding dengan purata negara sebanyak RM18,928 pada tahun 2005.

Subsektor pengilangan adalah penyumbang paling penting kepada ekonomi Selangor, membentuk lebih daripada separuh atau 55% daripada KDNKnya pada tahun 2005. Industri ini telah berkembang dengan pesat untuk sekian lama, mengakaunkan jumlah lebih rendah sebanyak 51% daripada KDNK sebelumnya pada tahun 1997.

Sektor Tertiar, terdiri daripada perkhidmatan, juga memainkan peranan penting dalam ekonomi negeri, menyumbang lebih kurang 45% kepada KDNK pada tahun 2005. Di bawah kategori ini, subsektor Pengangkutan, Penyimpanan dan Komunikasi telah menyumbang 14%; subsektor Kewangan, Insurans, Harta Tanah dan Khidmat Perniagaan 9% dan subsektor Perdagangan Borong dan Runcit, Hotel & Restoran 8% kepada KDNK.

Sektor Tertiar juga telah berkembang sejak tahun 1997, dengan pertumbuhan datang daripada utiliti; pengangkutan, penyimpanan dan komunikasi dan perkhidmatan kewangan, insurans, harta tanah.

Subsektor pembinaan telah menyaksikan bahagian KDNKnya merosot daripada lebih kurang 6% pada tahun 1997 kepada lebih kurang 3% pada tahun 2005, berikutan penyiapan projek-projek infrastruktur berskala besar dan projek-projek mega lain yang telah disiapkan.

Di bawah Rancangan Malaysia Ke-9, ekonomi Selangor diramal akan meningkat pada purata kadar tahunan sebanyak 6.4% antara tahun 2006 dan 2010, di atas unjuran purata negara sebanyak 6% setahun.

2.3 Populasi, Pekerjaan dan Pendapatan Selangor

Populasi

Jumlah populasi Selangor, berdasarkan Bancian 2000, adalah seramai 4.2 juta. Ini diunjurkan oleh Jabatan Perangkaan akan meningkat pada purata kadar tahunan dikompaun sebanyak 2.5% setahun untuk mencecah lebih kurang 4.7 juta pada tahun 2005. Menjelang 2020, negeri ini diunjur akan mempunyai populasi seramai lebih kurang 6.3 juta.

Jadual 5: Anggaran dan Unjuran Populasi Selangor, 2000 – 2020

Tahun	2000	2005	2010	2015	2020
Populasi ('000)	4,188.9	4,736.1	5,287.9	5,812.8	6,311.6
Tahun	2001-05		2006-10	2011-15	2016-20
Purata Kadar Pertumbuhan Tahunan Dikompaun		2.5%	2.2%	1.9%	1.7%

Sumber : Jabatan Perangkaan, Malaysia

Nota: Kami menyatakan bahawa unjuran pertumbuhan ini mungkin konservatif, memandangkan unjuran disediakan oleh sumber-sumber lain rancangan struktur negeri adalah lebih tinggi.

Agihan jantina di negeri ini terdiri daripada 51.1% lelaki dan 48.9% wanita.

Jadual 6: Anggaran Agihan Etnik Selangor, 2005

Kumpulan Etnik	Peratusan
Melayu	50.7%
Cina	28.1%
India	13.4%
Lain-lain Bumiputera	1.5%
Lain-lain	1.0%
Bukan Warganegara Malaysia	5.3%
Jumlah	100.0%

Sumber : Jabatan Perangkaan, Malaysia

Kumpulan etnik utama di Selangor adalah Melayu, yang membentuk 51% daripada penduduk negeri; diikuti oleh China sebanyak 28% dan India sebanyak 13%. Bukan warganegara Malaysia membentuk lebih kurang 5% daripada penduduk negeri.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Jadual 7: Anggaran Agihan Usia, Selangor, 2005

Kumpulan Usia	Peratusan
0-19	39.6%
20-39	35.1%
40-59	20.3%
60+	5.0%
Jumlah	100.0%

Sumber : Jabatan Perangkaan, Malaysia

Negeri Selangor mempunyai bilangan penduduk yang agak muda, dengan 40% berusia di bawah usia 20 tahun.

Penduduk yang berusia antara 20 dan 39 tahun mengakaunkan 35% daripada bilangan penduduk manakala penduduk dewasa dari usia 40-59 tahun membentuk 20% daripada bilangan penduduk. Penduduk yang berusia 60 tahun dan ke atas, mengakaunkan anggaran 5% daripada bilangan penduduk.

Pekerjaan

Jadual 8: Pengagihan Pekerjaan mengikut Sektor di Selangor, 2005

Sektor	% Bahagian 2005
Pertanian, Perhutanan, Pemburuan dan Perikanan Perlombongan dan Pengkuarian	3.3% 0.1%
Sektor Primer	3.4%
Pengilangan Pembinaan	24.5% 9.6%
Sektor Sekunder	34.1%
Perdagangan Borong & Runcit, Hotel & Restoran Perkhidmatan Kewangan, Insurans, Harta Tanah & Perniagaan Pengangkutan, Penyimpanan & Komunikasi Elektrik, Gas dan Air Perkhidmatan Awam dan Sosial	22.1% 11.7% 7.5% 0.7% 20.5%
Sektor Tertiar	62.5%
Jumlah	100.0%
Tenaga Kerja Kadar Pengangguran	2,014,765 3.5%

Sumber : Laporan Ekonomi Negeri Selangor (2005-2006), Unit Perancangan Ekonomi Negeri Selangor

Sektor Tertiar mengambil sebahagian besar daripada 62.5% tenaga kerja di Selangor pada tahun 2005, dengan subsektor Perdagangan Borong dan Runcit, Hotel dan Restoran menyumbang bahagian terbesar sebanyak 22%.

Sektor Sekunder, merangkumi industri pengilangan dan pembinaan, adalah sektor pekerjaan kedua terbesar di negeri ini, sebanyak 34% pada tahun 2005.

2.4 Pelancongan di Lembah Klang

Bilangan ketibaan pelancong dalam negeri dan antarabangsa ke Lembah Klang boleh dianggarkan melalui bilangan tetamu yang menginap di hotel-hotelnya.

Daripada jadual di bawah, anggaran bilangan tetamu hotel di Kuala Lumpur dan Selangor berjumlah 18.4 juta pada tahun 2005, di mana mereka yang tinggal di Selangor adalah lebih rendah sebanyak 3.2 juta. Ini menunjukkan bahawa sebahagian besar pelancong ke Lembah Klang cenderung untuk menginap di hotel-hotel di Bandaraya Kuala Lumpur. Ini boleh difahami memandangkan Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur merupakan gerbang antarabangsa utama ke Malaysia, dengan Daerah Pusat Perniagaan dan sebahagian besar hotel terletak di bandaraya Kuala Lumpur.

Jadual 10: Tetamu Hotel mengikut Lokasi, Selangor, 2000 - 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pelancongan Dalam Negeri	763,005	956,531	1,202,495	1,344,194	1,435,559	1,633,080
% Jumlah Pelancongan	39%	44%	40%	47%	50%	51%
Pelancongan Antarabangsa	1,217,021	1,202,324	1,817,854	1,523,660	1,458,196	1,586,772
% Jumlah Pelancongan	61%	56%	60%	53%	50%	49%
Jumlah Ketibaan	1,980,026	2,158,855	3,020,349	2,867,854	2,893,755	3,219,852
% Pertumbuhan		9%	40%	-5%	1%	11%

Sumber : Pelancongan Malaysia

Jadual 11: Tetamu Hotel mengikut Lokasi, Kuala Lumpur, 2000 - 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pelancongan Dalam Negeri	2,336,069	2,507,806	2,847,583	2,850,343	6,498,181	7,242,972
% Jumlah Pelancongan	39.5%	37.2%	36.1%	40.0%	47.4%	47.9%
Pelancongan Antarabangsa	3,573,358	4,241,132	5,036,269	4,276,440	7,220,366	7,891,917
% Jumlah Pelancongan	60.5%	62.8%	63.9%	60.0%	52.6%	52.1%
Jumlah Ketibaan	5,909,427	6,748,938	7,883,852	7,126,783	13,718,547	15,134,889
% Pertumbuhan		14.2%	16.8%	-9.6%	92.5%	10.3%

Sumber : Pelancongan Malaysia

Ketibaan pelancongan ke Selangor telah meningkat pada purata kadar tahunan yang pesat sebanyak 10% daripada 2 juta pada tahun 2000, kepada 3.2 juta 2005. Ini disumbangkan terutamanya oleh pertumbuhan kukuh dalam pelancongan dalam negeri, yang telah meningkat pada purata kadar tahunan sebanyak 16% sepanjang tempoh yang sama, daripada 763,005 pada tahun 2000, kepada 1.6 juta pada tahun 2005.

Ketibaan pelancong antarabangsa meningkat hanya 5% setahun secara purata sepanjang tempoh yang sama, daripada 1.2 juta pada tahun 2000 kepada 1.6 juta pada tahun 2005. Pertumbuhan lebih perlahan disebabkan oleh kesan negatif akibat insiden serangan pengganas 11 Sept pada tahun 2001, pengeboman Bali pada bulan Okt 2002, dan wabak SAR (Sindrom Pernafasan Akut Teruk) pada tahun 2003.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Pertumbuhan kukuh dalam negeri bukan sahaja dapat dilihat di Selangor dan Kuala Lumpur, tetapi juga di negeri-negeri lain di Malaysia. Ia berpunca sebahagiannya daripada penurunan dalam perjalanan menuju ke luar negeri akibat kadar pertukaran yang lebih tinggi, ancaman keselamatan dan kesihatan luar, tambang udara dalam negeri yang lebih rendah yang ditawarkan oleh syarikat penerbangan tambang murah, serta usaha kerajaan persekutuan dalam menggalakkan pelancongan dalam negeri. Faktor-faktor lain termasuk meningkatkan pendapatan isi rumah dalam negeri dan pengurangan minggu bekerja daripada 5.5 hari kepada 5 hari dalam perkhidmatan awam dan perbankan sepanjang tempoh beberapa tahun yang lepas.

Lima pasaran utama teratas dari segi ketibaan pelancongan antarabangsa ke Kuala Lumpur pada tahun 2004, adalah Singapura, Jepun, Australia, United Kingdom dan negeri Thai.

Lima pasaran utama teratas dari segi ketibaan pelancongan antarabangsa ke Kuala Lumpur pada tahun 2004, adalah Singapura, Jepun, Australia, United Kingdom dan negeri Thai.

Jadual 12: Tetamu 5 Hotel Antarabangsa Utama di Selangor & KL, mengikut Negeri Pemastautin, 2004

Selangor:

Negeri Pemastautin	% Jumlah Tetamu Asing
Singapura	12.9%
Jepun	8.9%
Australia	7.5%
United Kingdom	6.0%
Negeri Thai	4.4%

* Tidak Termasuk Wilayah Persekutuan Putrajaya. Sumber : Pelancongan Malaysia

Kuala Lumpur:

Negeri Pemastautin	% Jumlah Tetamu Asing
Singapura	12.9%
Jepun	8.5%
Australia	5.1%
United Kingdom	5.0%
Negeri Thai	5.0%

Sumber : Pelancongan Malaysia

Maju ke hadapan, ketibaan pelancong antarabangsa dijangka akan meningkat di Lembah Klang, dalam ketiadaan keadaan di luar jangkauan. Pertubuhan Pelancongan Dunia meramalkan bahawa Asia Timur dan Rantau Pasifik akan menerima 200 juta pengembara menjelang 2010, sebahagian besar daripada mereka adalah pelancong dalam kawasan serantau. Berdasarkan Rancangan Malaysia Ke-9, ketibaan pelancong ke Malaysia dijangka akan meningkat pada purata kadar sebanyak 8.4% setahun untuk mencecah anggaran 24.6 juta menjelang 2010.

Pelancongan dalam negeri dijangka akan kekal kukuh, dengan program-program galakan oleh kerajaan persekutuan.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

2.5 Jualan Runcit

Jadual 13: Jualan Runcit & Restoran di Selangor dan Kuala Lumpur, 2001

Lokasi	Anggaran Jualan Runcit (RM'000)	Jualan Restoran (RM' 000)	Jumlah Jualan (RM' 000)
Selangor	11,982,396	2,776,114	14,758,510
Kuala Lumpur	10,693,427	2,575,158	13,268,585
Jumlah, Selangor & KL	22,675,823	5,351,272	28,027,095
Jumlah, Malaysia	62,182,548	13,171,736	75,354,284

*Nota: Anggaran Jualan Runcit dicapai selepas pengurangan 13.9% mewakili jualan bahan api automotif. Jualan runcit tidak termasuk jualan borong atau perdagangan kenderaan bermotor dan kegiatan-kegiatan berkaitan.
Sumber : Bancian Perdagangan Beragihan 2002, Jabatan Perangkaan*

Pada tahun 2001, Jabatan Perangkaan (DOS) menjalankan Bancian ke atas perdagangan borong dan runcit, perdagangan kenderaan bermotor dan kegiatan-kegiatan berkaitan, dan restoran, di negara ini.

Definisi jualan runcit DOS termasuk jualan bahan api automotif, yang mewakili lebih kurang 13.2% daripada hasil runcit yang dijana. Tidak termasuk jualan produk-produk ladang oleh pekebun; kilang-kilang roti; kedai-kedai jahitan dan kedai-kedai membuat bingkai foto.

Dari segi jualan restoran, terkeluar daripada definisinya adalah kemudahan restoran yang dikendalikan oleh hotel-hotel, pejabat, loji pengilangan dan institusi-institusi pendidikan.

Bagi tujuan kami, kami telah menolak jualan bahan api kenderaan daripada definisi jualan runcit kami. Akibatnya, jumlah jualan runcit dan restoran dianggarkan bernilai RM14.8 bilion di Selangor dan RM13.3 bilion di Kuala Lumpur pada tahun 2001, sebagaimana ditunjukkan dalam jadual di atas. Apabila digabungkan, ia mewakili lebih kurang 37% daripada jualan runcit dan restoran keseluruhan negara sebanyak RM75.3 bilion pada tahun 2001.

Jadual 14: Anggaran Jualan Runcit & Restoran di Selangor dan KL, 2002-2005

Tahun	Pertumbuhan dalam Perbelanjaan Penggunaan Swasta (Harga Semasa)	Anggaran Jualan Runcit & Restoran (RM'000)		
		Selangor	Kuala Lumpur	Malaysia
2001	3.6%	14,758,510	13,268,585	75,354,284
2002	5.9%	15,629,262	14,051,432	79,800,187
2003	8.1%	16,895,232	15,189,598	86,264,002
2004	11.8%	18,888,869	16,981,970	96,443,154
2005	12.0%	21,155,534	19,019,807	108,016,333

Sumber : Bank Negara Malaysia; Bancian Perdagangan Beragihan 2002 – Jabatan Perangkaan Malaysia; MIRP Consult Sdn Bhd

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Memandangkan angka dikemas kini ke atas jualan runcit dan restoran tidak tersedia, kami telah menggunakan pertumbuhan tahunan dalam perbelanjaan penggunaan swasta (PCE) sebagai proksi bagi pertumbuhan dalam jualan runcit dan restoran mulai 2002 hingga 2005. PCE mendapat sumber daripada akaun negara dan sebagaimana dilihat dalam Jadual 14, meningkat pada kadar dua angka pada tahun 2004 dan 2005 sebagai respons kepada peningkatan ekonomi dan pertumbuhan dalam pendapatan isi rumah.

Keseluruhannya, adalah dianggarkan bahawa jumlah Jualan Runcit dan Restoran berjumlah RM21.2 bilion di Selangor, RM19 bilion di Kuala Lumpur dan RM108 bilion di seluruh Malaysia, bagi tahun 2005.

Maju ke hadapan, perbelanjaan penggunaan swasta pada amnya dijangka akan meningkat pada kadar yang lebih rendah pada tahun 2006 dan berkemungkinan tahun 2007, akibat tekanan inflasi.

SEKSYEN 3: GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN RUNCIT LEMBAH KLANG

3.1 Bekalan Pusat Membeli Belah Sedia Ada

Adalah dalam tahun 1970an yang pusat-pusat membeli belah tertutup moden mula muncul di Lembah Klang. Sebelum ini, kebanyakan ruang runcit ditempatkan, dalam rumah-rumah kedai, dalam peruncitan pengangkutan dan di pasar-pasar. Suasana runcit kemudian, terdiri terutamanya daripada pedagang-pedagang, gedung-gedung membeli belah kecil, pasar raya dan emporium yang menempatkan terutamanya dalam rumah-rumah kedai. Pusat-pusat membeli belah paling awal yang dibina adalah: Campbell Complex pada tahun 1972, Ampang Park pada tahun 1973 dan Pertama Complex pada tahun 1974, di kawasan Pusat Perniagaan Kuala Lumpur iaitu di Jalan Tuanku Abdul Rahman dan Jalan Ampang. Ini diikuti oleh Sungei Wang Plaza pada tahun 1977, Bukit Bintang Plaza dan Imbi Plaza pada tahun 1979, dalam kawasan Bukit Bintang, di Kuala Lumpur.

Di Selangor, pusat membeli belah paling awal di bina adalah Jaya Shopping Centre pada tahun 1974 di Petaling Jaya.

Kebanyakan pusat-pusat membeli belah yang mula dibina dalam tempoh tersebut mempunyai kawasan boleh disewa bersih yang lebih kecil sekitar antara 100,000 kaki persegi hingga 300,000 kaki persegi, dengan pengecualian Sungei Wang Plaza, yang bersaiz lebih besar melebihi 600,000 kaki persegi.

Pada tahun 1980an, kawasan-kawasan membeli belah subbandar mula muncul di Selangor, seperti The Atria pada tahun 1985 di Petaling Jaya. Subang Parade adalah kawasan membeli belah subbandar serantau pertama di buka di Selangor dan pada tahun lapan puluhan, saiz kawasan membeli belah telah meningkat di Selangor dengan Subang Parade merupakan yang terbesar, dengan kawasan boleh disewa bersih seluas hampir 500,000 kaki persegi.

Pertumbuhan pesat ekonomi pada tahun 1990an menyemarakkan lagi ledakan pembinaan yang menyaksikan peningkatan mendadak dalam bilangan pusat membeli belah baru di Lembah Klang. Pusat-pusat membeli belah serantau yang lebih besar berkeluasan sekitar antara 800,000 kaki persegi hingga 1.7 juta kaki persegi, kedua-dua dalam bandar dan subbandar, telah dibina dalam tempoh ini, iaitu One Utama (1995) dan Sunway Pyramid (1997) di Selangor; Suria KLCC (1998) dan Mid Valley Megamall (1999) di Kuala Lumpur.

Tahun 1990an juga menyaksikan kemunculan format peruncitan gedung gergasi seperti pasaraya hiper seperti Giant dan Carrefour.

Suasana runcit yang ditunjukkan pada tahun 2000, kekal dinamik. Trend yang telah muncul selama ini adalah pertumbuhan beberapa kawasan membeli belah yang telah muncul daripada pusat-pusat pengaglomeratan yang terletak berhampiran antara satu sama lain. Contoh pusat membeli belah ini adalah:-

- kawasan Bukit Bintang, merangkumi Sungei Wang, Bukit Bintang Plaza, Lot 10, KL Plaza, Starhill, Low Yat Plaza, Imbi Plaza dan Berjaya Times Square;

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

- kawasan Jalan Tuanku Abdul Rahman, merangkumi Maju Junction, Sogo dan Pertama Complex, di Kuala Lumpur;
- kawasan Mutiara Damansara, merangkumi The Curve, Ikano Power Centre, Tesco dan Cineleisure Damansara; dan,
- kawasan Puchong merangkumi Tesco dan IOI Mall.

Kawasan-kawasan ini, merangkumi gugusan pusat-pusat membeli belah berhampiran antara satu sama lain, adalah kumpulan pusat membeli belah tertutup atau peruncit gedung gergasi seperti pasaraya hiper (misalnya Giant, Tesco, Carrefour) yang menubuhkan bangunan mereka sendiri yang, terletak berhampiran atau dekat dengan pusat-pusat membeli belah yang mudah.

Pada Jun 2006, bekalan pusat-pusat membeli belah tertutup di Lembah Klang berjumlah 34.1 juta kaki persegi dalam kawasan boleh disewa bersih, di mana 48% terletak di Selangor dan 52% di Kuala Lumpur. Ini ditunjukkan dalam jadual di bawah.

Bekalan pusat membeli belah telah tumbuh pada purata kadar dikompaun sebanyak 20% setahun antara tahun 1990 dan 2005 di Selangor, dan 8.7% setahun di Kuala Lumpur dalam tempoh yang sama.

Jadual 15: Bekalan Pusat Membeli Belah di Selangor dan Kuala Lumpur, 1990-1H 2006

Selangor (termasuk Putrajaya):

Tahun	Bil. Bangunan	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kaki persegi)	% Peningkatan
1990	4	1,047,179	
1991	5	1,150,298	9.8%
1992	5	1,150,298	0.0%
1993	7	1,500,298	30.4%
1994	9	1,813,298	20.9%
1995	17	5,125,826	182.7%
1996	22	6,362,190	24.1%
1997	25	8,117,971	27.6%
1998	28	9,303,303	14.6%
1999	31	10,083,754	8.4%
2000	32	10,231,261	1.5%
2001	32	10,231,261	0.0%
2002	34	10,438,900	2.0%
2003	40	12,134,814	16.2%
2004	44	14,767,860	21.7%
2005	49	15,721,658	6.5%
1H, 2006	51	16,285,700	3.6%

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Jadual 15 (Samb): Bekalan Pusat Membeli Belah di Selangor dan Kuala Lumpur, 1990-1H 2006

Kuala Lumpur:

Tahun	Bil. Bangunan	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kaki persegi)	% Peningkatan
1990	23	5,074,625	
1991	24	5,175,484	2.0%
1992	26	5,605,676	8.3%
1993	26	5,605,676	0.0%
1994	29	6,643,311	18.5%
1995	33	8,025,200	20.8%
1996	35	8,393,063	4.6%
1997	39	9,491,511	13.1%
1998	44	11,611,647	22.3%
1999	47	13,876,898	19.5%
2000	47	14,057,217	1.3%
2001	47	14,057,217	0.0%
2002	49	14,525,448	3.3%
2003	52	16,527,952	13.8%
2004	55	17,026,220	3.0%
2005	59	17,790,871	4.5%
1H, 2006	59	17,830,781	0.2%

Nota: Jadual di atas termasuk pasar raya hiper bangunan sendiri. Sumber : MIRP Consult

3.2 Penyediaan Ruang Lantai Runcit

Ruang lantai runcit keseluruhan di Kuala Lumpur dan Selangor terdiri terutamanya:

- i. Pusat membeli belah, dan
- ii. Lain-lain jenis ruang runcit seperti arked membeli belah yang lebih kecil, terbuka; podium runcit yang lebih kecil di dalam bangunan pejabat dan hotel; kedai-kedai tepi jalan dalam rumah kedai, dll.

Tidak ada angka rasmi ke atas ruang lantai runcit 'keseluruhan' yang tersedia. Manakala luas ruang lantai pusat membeli belah boleh dikira dalam cara yang agak mudah dengan bergantung pada data kami dalam jadual di atas, pemerolehan lain-lain jenis ruang runcit memerlukan beberapa andaian.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Secara khusus, kami telah mengandaikan bahawa dari segi kedai-kedai tepi jalan, 55% daripada unit-unit lantai tingkat bawah digunakan untuk runcit, dengan purata kawasan lantai seluas 1,440 kaki persegi. Definisi ruang runcit kami tidak termasuk kawasan-kawasan yang digunakan bagi jualan kenderaan bermotor, pembaikan dan perdagangan berkaitan; bank-bank; klinik-klinik; agensi-agensi pelancongan; pejabat pemasaran harta; agensi-agensi harta tanah dan lain-lain bentuk pejabat.

Maklumat mengenai bekalan kedai-kedai tepi jalan diperolehi daripada Laporan Pasaran Harta (PMR) yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Maklumat mengenai lain-lain jenis ruang runcit, selain daripada kedai-kedai tepi jalan, boleh juga diperolehi daripada PMR.

Anggaran ruang lantai runcit keseluruhan kami di Kuala Lumpur dan Selangor, serta ruang per kapita, ditunjukkan dalam jadual di bawah.

Jadual 16: Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit di Kuala Lumpur dan Selangor, 2005

Negeri/Kawasan	Ruang Lantai Runcit (Kaki Persegi) *		
	Pusat Membeli Belah	Lain-lain	Jumlah
Selangor**	15,721,658	35,684,675	51,406,333
Kuala Lumpur	17,790,871	16,885,784	34,676,655
Jumlah, Selangor & Kuala Lumpur	33,512,529	52,570,459	86,082,988

* Kawasan Boleh Disewa Bersih

** Termasuk Putrajaya

Sumber : MIRP Consult; Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan

Jadual 17: Pusat Membeli Belah dan Ruang Lantai Runcit Per Kapita di Kuala Lumpur dan Selangor, 2005

Negeri/Kawasan	Ruang Lantai Runcit Per Kapita (Kaki Persegi)		
	Pusat Membeli Belah	Lain-lain	Jumlah
Selangor**	3.3	7.5	10.9
Kuala Lumpur	11.4	10.9	22.3
Purata, Selangor & Kuala Lumpur	5.3	8.4	13.7

** Termasuk Putrajaya

Sumber : MIRP Consult; Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan

Adalah dianggarkan bahawa Selangor mempunyai 51.4 juta kaki persegi ruang runcit, di mana 31% atau 15.7 juta kaki persegi terdiri daripada pusat-pusat membeli belah tertutup dibina khas. Ini dikira dengan peruntukan sebanyak 10.9 kaki persegi ruang runcit setiap orang.

Kuala Lumpur dianggarkan akan mempunyai 34.7 juta kaki persegi ruang runcit, di mana 51% atau 17.8 juta kaki persegi dalam bentuk pusat-pusat membeli belah tertutup dibina khas. Ini dikira dengan peruntukan sebanyak 22.3 kaki persegi ruang runcit setiap orang.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

Dua jadual berikut memberikan perbandingan ruang lantai runcit per kapita antarabangsa. Ruang runcit keseluruhan per kapita Malaysia juga dikira dan dimasukkan dalam jadual ini.

Pada amnya, Malaysia mempunyai ruang lantai runcit per kapita yang lebih rendah, berbanding dengan Singapura, Korea, Jepun dan negara-negara lain yang tersenarai. Malaysia dianggarkan mempunyai ruang lantai runcit pusat membeli belah per kapita seluas 2.8 kaki persegi setiap orang dan ruang lantai keseluruhan per kapita seluas 10.7 kaki persegi setiap orang pada tahun 2005.

Jadual 18: Perbandingan Ruang Lantai Runcit Per Kapita Antarabangsa, 2004

Negara	Ruang Lantai Pusat Membeli Belah Per Kapita (Kaki Persegi)
Jepun	3.2
United Kingdom	3.2
Singapura	3.2
Australia	7.5
Amerika Syarikat	21.5
Malaysia (2005)	2.8
Selangor (2005)	3.3
Kuala Lumpur (2005)	11.4

Negara	Ruang Lantai Runcit Keseluruhan per Kapita (Kaki Persegi)
Singapura	10.8
Jepun	10.8
Korea Selatan	12.9
Hong Kong	12.9
United Kingdom	14.0
Australia	22.6
Amerika Syarikat	37.7
Malaysia (2005)	10.7
Selangor (2005)	10.9
Kuala Lumpur (2005)	22.3

Sumber : UrbisJHD Pty. Ltd – Laporan Analisis Makro Pasaran Runcit oleh Savills (Hong Kong) Ltd bagi The Link REIT, Sept 2005; MIRP Consult

Dari segi ruang lantai *pusat membeli belah* per kapita, Selangor mempunyai penyediaan yang lebih tinggi sedikit berbanding Singapura, Jepun dan UK, pada 3.3 kaki persegi setiap orang. Kuala Lumpur, merupakan sebuah bandar raya, mempunyai peruntukan ruang lantai pusat membeli belah per kapita yang agak tinggi, seluas 11.4 kaki persegi setiap orang, tetapi masih berkedudukan di bawah nisbah US seluas 21.5 kaki persegi setiap orang.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Dari segi ruang lantai *runcit keseluruhan* per kapita, Selangor agak mendahului Singapura dan Jepun, seluas 10.9 kaki persegi setiap orang, tetapi di bawah Hong Kong, Korea selatan, UK, Australia dan US.

Sementara itu, Kuala Lumpur mempunyai peruntukan ruang runcit per kapita lebih tinggi, seluas 22.3 kaki persegi setiap orang, tetapi masih berada di bawah Australia dan Amerika Syarikat.

3.3 Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan

Jadual 19: Bekalan Pusat Membeli Belah Terpilih Masa Hadapan di Selangor, pada Jun 2006

Sedang Dalam Pembinaan, pada Jun 2006:

Pusat Membeli Belah	Lokasi	Tahun Dijangka Siap	Anggaran NLA (kaki persegi)
AEON Cheras Selatan	Cheras	2006	368,000
Mydin USJ	USJ 1	2006	~ 273,000
Jaya 33 retail podium	Jalan Semangat Petaling Jaya	2006	~ 110,000
Tesco Ampang	Dataran Pandan Prima	2006	n.a.
Podium runcit Centro	Jalan Batu Tiga Lama, Klang	2006	150,000
Jumlah, 2006	Sekurang-kurangnya		901,000
Sunway Pyramid Expansion	Bandar Sunway	2007	700,000
AEON Bukit Tinggi	Bandar Bukit Tinggi 2, Klang	2007	750,000
Harbour Place	Persiaran Raja Muda Musa, Klang	2007	280,000
Serdang Plaza Shopping Centre	Sri Kembangan	2007	300,000
USJ 19 (dahulunya dikenali Rhythm Avenue)	USJ 19	2007	~ 200,000
Jumlah, 2007	Sekurang-kurangnya		2,230,000
Tropicana Mall	Petaling Jaya	2008	399,000
Jumlah, 2008	Sekurang-kurangnya		399,000
Subang Avenue Promenade	Subang Jaya	2009	200,000
Jumlah, 2009	Sekurang-kurangnya		200,000
Jumlah Keseluruhan	Sekurang-kurangnya		3,730,000

Sumber : The Star, New Straits Times, The Edge, Laporan Tahunan Syarikat, MIRP Consult

Cadangan:

Pusat Membeli Belah	Lokasi	Anggaran NLA (kaki persegi)
I-City	Shah Alam	840,000
Botanic Capital Retail	Bandar Botanic, Klang	1,000,000
Jumlah	Sekurang-kurangnya	1,840,000

Sumber : The Star, New Straits Times, The Edge, Laporan Tahunan Syarikat, MIRP Consult

Terdapat sekurang-kurangnya 3.7 juta kaki persegi pusat membeli belah yang sedang dalam pembinaan di Selangor pada Jun 2006, sebagaimana ditunjukkan dalam jadual di bawah. Empat daripada pusat membeli belah ini terletak dalam perbandaran Subang Jaya / USJ / Sunway dan tiga di daerah barat Klang. Ini termasuk pengembangan pusat-pusat membeli belah sedia ada seperti Sunway Pyramid.

Terdapat juga sekurang-kurangnya 1.8 juta kaki persegi pusat membeli belah masih di peringkat cadangan di Selangor. Walaupun senarai ini tidak begitu lengkap, harus dinyatakan bahawa beberapa skim cadangan mungkin tidak berlaku.

Jadual 20: Bekalan Pusat Membeli Belah Masa Hadapan di Kuala Lumpur, pada Jun 2006

Sedang Dalam Pembinaan, pada Jun 2006:

Pusat Membeli Belah	Lokasi	Tahun Dijangka Siap	Anggaran NLA (kaki persegi)
Carrefour Kepong	Taman Usahawan Kepong	2006	64,584
Bangsar Village - Fasa 2	Bangsar	2006	230,000
Jumlah, 2006			294,584
NAS Pavilion	Jln Imbi	2007	124,000
Mid Valley Expansion - The Gardens	Lingkar Syed Putra	2007	800,000
KL Pavilion	Jln Bukit Bintang	2007	1,376,000
Jumlah, 2007			2,300,000
Capital Square	Jalan Munshi Abdullah	2008	103,312
Berjaya Central Park	Jln Ampang/ Jln Sultan Ismail	2008	135,152
Jumlah, 2008			238,464
Jumlah Keseluruhan			2,833,048

Cadangan:

Pusat Membeli Belah	Lokasi	Anggaran NLA (kaki persegi)
Pengembangan Pusat Membeli Belah Bangsar	Bangsar	92,000
Suria KLCC – Pengembangan	KLCC	140,000
Pembangunan semula Flat Pekeliling	Off Jalan Tun Razak	421,000
Solaris Dutamas	Jalan Kiara, Mont Kiara	500,000
River City	Jalan Ipoh	700,000
KL Sentral	Jalan Tun Sambanthan	800,000
Projek tidak diketahui	Jalan Bkt Bintang	800,000
Total		3,453,000

Sumber : The Star, New Straits Times, The Edge, laman web syarikat, MIRP Consult

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

Sementara itu, terdapat satu lagi pusat membeli belah berkeluasan 2.8 juta kaki persegi yang masih dalam pembinaan di Kuala Lumpur, termasuk Mid Valley Gardens, yang terletak bersebelahan dengan Mid Valley Megamall sedia ada.

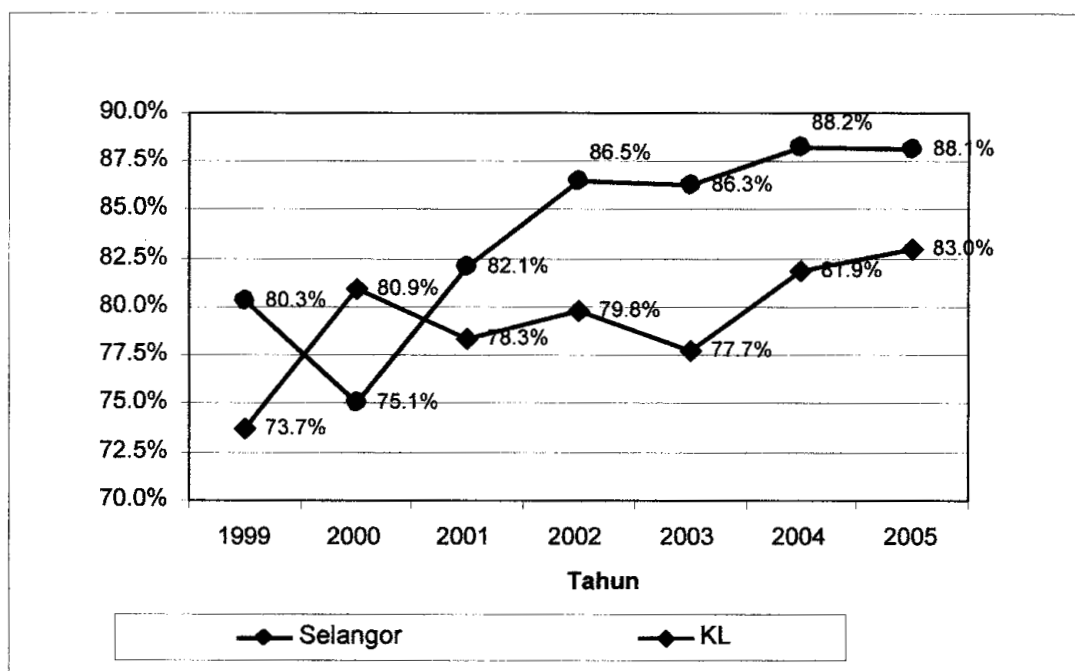
Selain daripada itu, terdapat pusat membeli belah berkeluasan sekurang-kurangnya 3.5 juta kaki persegi yang masih di peringkat cadangan di Selangor.

3.4 Purata kadar Penghunian

Purata kadar penghunian kompleks-kompleks membeli belah di Selangor telah meningkat sepanjang tempoh enam tahun yang lepas. Menurut Laporan Pasaran Harta, ia meningkat daripada 80% pada tahun 1999 kepada 88% pada tahun 2005.

Trend tersebut sama dengan trend di Kuala Lumpur, dengan purata kadar penghunian meningkat daripada 74% pada tahun 1999 kepada 83% pada tahun 2005.

Carta 2: Purata kadar Penghunian Kompleks-kompleks Membeli Belah di Selangor dan Kuala Lumpur, 1999 - 2005



Nota: Selangor termasuk Putrajaya

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia

Pertumbuhan dalam kadar penghunian mencerminkan peningkatan dalam ekonomi dalam negeri sepanjang tempoh ini, permintaan yang lebih tinggi bagi ruang runcit di kalangan peruncit, dan pertumbuhan dalam perbelanjaan runcit di kalangan pengguna. Dapat diperhatikan bahawa pusat-pusat membeli belah serantau yang lebih besar seperti Suria KLCC dan Mid Valley di Kuala Lumpur menikmati penghunian penuh, manakala One Utama di Selangor mengalami penghunian yang hampir penuh.

Kebanyakan daripada kawasan membeli belah serantau subbandar yang mempunyai lokasi yang baik dan diurus dengan baik juga mempunyai penghunian yang hampir penuh.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

Sebaliknya dari segi skala, terdapat beberapa buah pusat membeli belah yang mempunyai penghunian yang sangat teruk sejak lewat tahun 1990an, disebabkan oleh reka letak pusat yang tidak menarik, kurang kawalan ke atas campuran penyewa, ketidakcekapan pengurusan pusat dan masalah-masalah dengan kebolehan diakses.

Berdasarkan Laporan Pasaran Harta, jumlah ruang yang tidak dihuni, berpunca terutamanya daripada pusat-pusat yang lemah ini, mencatat 2.1 juta kaki persegi luas kawasan boleh disewa di Selangor dan 3.5 juta kaki persegi di Kuala Lumpur.

Tidak termasuk ruang tidak dihuni ini, peruntukan ruang lantai runcit *berkesan* di Lembah Klang akan menjadi lebih rendah.

3.5 Trafik Pengunjung

Jadual 21: Trafik Pengunjung ke Pusat Membeli Belah Terpilih di Lembah Klang

	Lokasi	Trafik Pengunjung Tahunan Yang Dicatat	NLA Pengunjung Tahunan setiap kaki persegi
Kuala Lumpur:			
Suria KLCC	Pusat Bandar Raya KL	2003: 42 juta	
Mid Valley	Lingkar Syed Putra	2003: 23 juta 2004: 26 juta 2005: 28 juta	2003: 13.8 2004: 15.6 2005: 16.8
Sungei Wang	KL City Centre	2004 & 2005: 24 juta	2004 & 2005: 30.3
Selangor / Putrajaya:			
The Curve	Mutiara Damansara, Petaling Jaya	2005: 6 juta	2005: 8.9
Sunway Pyramid	Bandar Sunway	2004 & 2005: 24 juta	2004 & 2005: 26.7
Subang Parade	Subang Jaya	2005: 5.7 juta	2005: 12.1

Sumber: The Star, New Straits Times, The Edge, Subang Parade

Jadual di atas menunjukkan trafik pengunjung ke pusat-pusat membeli belah terpilih, berdasarkan berita-berita akhbar.

Pusat-pusat serantau yang lebih besar di Kuala Lumpur mencatat bilangan pengunjung yang besar, berkisar antara 24 juta setahun di Sungei Wang pada tahun 2005, kepada 28 juta di Mid Valley Megamall pada tahun 2005 dan 42 juta di Suria KLCC pada tahun 2003.

Beberapa pusat serantau subbandar yang lebih besar juga mencatat trafik pembeli belah yang tinggi, dengan Sunway Pyramid melaporkan sejumlah 24 juta pengunjung setahun pada tahun 2005.

Pusat-pusat serantau yang lebih kecil seperti The Curve mencatat sejumlah 6 juta pengunjung pada tahun 2005.

Subang Parade berjaya menarik 5.7 juta pelawat pada tahun 2005 atau 12.1 pelawat setiap kaki persegi kawasan boleh disewa bersih.

3.6 Rangkaian Sewa

Rangkaian sewa bulanan pusat-pusat membeli belah utama di Kuala Lumpur dan Selangor dapat dilihat dalam Jadual 22.

Prestasi sewa pusat-pusat membeli di Lembah Klang sepanjang tempoh lima tahun yang lepas adalah bercampur-campur. Pusat-pusat yang diurus dengan baik, dengan campuran penyewa yang menarik, di lokasi-lokasi utama dan menikmati kebolehan diakses yang baik, mengalami peningkatan yang besar dalam sewa sepanjang tempoh ini. Walau bagaimanapun, beberapa pusat membeli belah lebih lama terjejas oleh persaingan dan yang tidak mengikuti perubahan trend pengguna menyaksikan kemerosotan dalam sewa.

Beberapa pusat yang pada masa ini berprestasi baik telah dibuka semasa kemelesetan ekonomi tahun 1997-1999. Ia telah mengenakan caj sewa yang lebih rendah pada masa tersebut dalam fasa awalnya untuk menarik penyewa-penyewa. Apabila ia telah berjaya, ia kemudian akan menyemak semula kadar secara menaik memandangkan permintaan daripada peruncit-peruncit untuk mendapatkan tempat di pusat-pusat membeli belahnya semakin meningkat.

Suria KLCC, yang dibuka pada tahun 1998 di Kuala Lumpur, telah meningkatkan purata sewa setiap lantai, berkisar antara 3%-10% pada tahun 2000, dan 4%-12% pada tahun 2001. Pada tahun 1999, sewa bulanan bagi lot-lot kedai berkeluasan berkisar antara 430 kaki persegi hingga 1,210 kaki persegi di atas lantai tingkat bawah rendah adalah daripada RM14-29 kps, unit-unit tingkat bawah rendah adalah daripada RM12-24 kps, unit-unit tingkat 1 hingga 3 adalah daripada RM10-22 kps dan RM4-10 kps bagi unit-unit di atas tingkat paling atas atau tingkat 4.

Menjelang tahun 2005, sewa telah meningkat kepada RM17-35 kps bagi unit-unit tingkat bawah rendah dengan saiz yang sama; RM14-30 kps bagi unit-unit tingkat bawah; RM10-25 kps bagi unit-unit tingkat 1 hingga 3 dan RM6-12 kps bagi unit-unit tingkat 4.

Mid Valley Megamall di Kuala Lumpur, yang dibuka pada tahun 1999 dengan sewa yang agak rendah, telah menyemak semula kadar sewanya secara mendadak dengan purata sebanyak 29%-38% setiap lantai dalam pusingan pertama pembaharuan pajakan pada tahun 2002. Pada tahun 2004, purata sewa 14% meningkat bagi beberapa unit tingkat bawahnya yang lebih rendah, telah direkodkan dalam Laporan Pasaran Harta. Pada masa ini, rangkaian sewa berkisar antara RM16-37 kps bagi unit-unit Tingkat Bawah Rendah seluas 118 kaki persegi hingga 1,033 kaki persegi; RM14-39 kps bagi unit-unit tingkat bawah seluas 344 kaki persegi hingga 980 kaki persegi; RM7-27 kps bagi unit-unit tingkat 1 seluas 205 kaki persegi hingga 990 kaki persegi dan RM6-15 kps bagi unit-unit tingkat 2 dan tingkat 3.

Dua buah pusat membeli belah ini, serta Sungei Wang Plaza, pada dasarnya menetapkan had atas bagi sewa pusat di Kuala Lumpur.

Di Selangor, sewa-sewa di pusat-pusat yang terletak strategik seperti One Utama, Sunway Pyramid, Subang Parade, IOI Mall dan Bangsar Shopping Centre, juga meningkat dengan ketara antara tahun 2000 dan 2005.

Di **One Utama**, purata peningkatan sewa setiap lantai meningkat kepada 60% telah direkodkan dalam Laporan Pasaran Harta pada tahun 2003 dan 2004, bersesuaian dengan pembukaan Sayap Barunya pada Dis 2003. Pusat ini pada masa ini mengenakan RM8-24 kps bagi unit-unit tingkat bawah rendah, RM6-20 kps bagi unit-unit tingkat bawah dan RM5-15 kps bagi unit-unit tingkat 1.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Di **Subang Parade**, purata peningkatan sewa setiap lantai sebanyak 30%-40% telah dilaporkan pada tahun 2000, 11%-60% pada tahun 2001. Kami faham bahawa sewa juga telah meningkat pada tahun 2004 dan 2005. Pada tahun 2005, kadar sewanya adalah RM8-15 kps bagi unit-unit tingkat bawah rendah, RM5-19 kps bagi unit-unit tingkat bawah dan RM6-12 kps bagi unit-unit tingkat 1.

Kami menjangka sewa bagi pusat-pusat berprestasi baik di Lembah Klang akan terus mencatat peningkatan dalam jangka panjang.

Bercakap secara kasar, Jadual 22 juga menunjukkan rangkaian sewa teratas yang dikenakan oleh beberapa pusat membeli belah di Kuala Lumpur dan Selangor. Ini menunjukkan bahawa masih terdapat prospek peningkatan dari segi sewa bagi Subang Parade pada masa hadapan.

LAMPIRAN VI – LAPORAN PENYELIDIKAN PASARAN BEBAS (Samb)

Jadual 22: Rangkaian Sewa Pusat Membeli Belah Terpilih di Lembah Klang, 1999 & 2005

Lokasi dan Bangunan	Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)		Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)	
			1999	2005			2005	2005
KUALA LUMPUR								
Kuala Lumpur City Centre (Suria KLCC)	Tingkat Bawah Rendah	431 - 1,206	13.81 - 29.17		LG	431 - 1,206	17.00 - 35.02	
	Tingkat Bawah 1	431 - 1,206	11.80 - 23.76		Tingkat Bawah 1	431 - 1,206	13.94 - 30.01	
	2	431 - 1,206	12.80 - 21.83		2	431 - 1,206	14.96 - 24.15	
	3	431 - 1,206	11.80 - 19.51		3	431 - 1,206	10.96 - 23.97	
	4	431 - 1,206	9.80 - 15.93		4	431 - 1,206	10.03 - 18.02	
Mid Valley			4.23 - 9.34		LG	118 - 1,033	6.04 - 11.98	
					Tingkat Bawah 1	344 - 980	16.54 - 36.51	
					2	205 - 990	14.49 - 38.46	
					3	398 - 990	7.15 - 26.94	
						280 - 980	6.04 - 18.49	
							6.97 - 14.96	
SELANGOR								
Petaling Jaya Jaya Shopping Centre (Podium) Seksyen 14	Tingkat Bawah 1	1,227	9.00 - 19.00		Tingkat Bawah	183 - 646	11.60 - 18.50	
	2	915	5.00 - 11.30		1	872 - 1,432	10.20 - 12.00	
	3	1,292	3.50 - 9.00		2	409 - 624	5.50 - 9.00	
		893	5.00 - 7.00		3	1,195 - 3,574	5.00	
						269 - 646	5.20 - 10.10	
Atria Shopping Centre	Tingkat Bawah 1	301 - 3,498	10.03 - 14.03		Tingkat Bawah 1	118 - 936	7.68 - 13.79	
	2	205 - 3,197	7.99 - 11.98		2	258 - 581	6.00 - 8.50	
	3	248 - 3,003	6.04 - 9.01			161 - 581	5.80 - 7.27	
		355 - 12,002	5.02 - 6.50					
Bandar Utama One Utama Shopping Centre	Tingkat Bawah 1	301 - 3,003	13.01 - 14.96		Tingkat Bawah 1	377 - 2,906	8.00 - 24.00	
	2	205 - 5,996	10.96 - 13.01		2	495 - 6,114	6.00 - 20.00	
		205 - 10,000	7.99 - 10.96			248 - 2,486	4.80 - 15.00	

LAMPIRAN VI – LAPORAN PENYELIDIKAN PASARAN BEBAS (Samb)

Lokasi dan Bangunan	Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)		Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)	
			1999	2005			2005	2005
Subang Jaya Subang Parade	Tingkat Bawah Rendah	355 - 39,999	2.51 - 14.00	8.90 - 11.04	LG	248 - 11.04	8.90 - 11.04	
	Tingkat Bawah	398 - 39,999	2.51 - 10.00	7.70 - 14.40		1,076 - 3,606	7.70 - 14.40	
	1	215 - 44,994	2.51 - 7.00	9.70 - 18.60	Tingkat Bawah	409 - 1,001	9.70 - 18.60	
Sunway Pyramid				5.30 - 9.20	1	549 - 2,949	5.30 - 9.20	
	Aras 1 Paling Bawah	NA	7.99 - 18.02	6.20 - 11.70	Aras 1 LG	323 - 1,023	7.99 - 18.02	
	Aras 2 Paling Bawah	NA	14.03 - 22.02		Aras 2 LG	291 - 1,948	14.03 - 22.02	
	Tingkat Bawah	NA	11.98 - 24.99		Tingkat Bawah	474 - 1,206	16.00 - 25.00	
The Summit Subang USJ	1	NA	10.03 - 19.97		1	129 - 1,216	10.03 - 19.97	
	Tingkat Bawah Rendah	NA	6.97 - 7.99		LG	388 - 775	6.00 - 7.99	
	Tingkat Bawah	NA	6.97 - 7.99		Tingkat Bawah	388 - 1,249	6.00 - 8.08	
	1	NA	4.92 - 5.95		1	388 - 2,820	4.00 - 6.00	
	2	NA	2.97 - 4.46		2	388 - 2,820	3.50 - 4.00	
Puchong IOI Group Mall	3	NA	3.99 - 4.92		3	388 - 2,820	3.50 - 4.00	
	4	NA	3.99 - 4.92		4	388 - 2,820	3.50 - 4.00	
	Tingkat Bawah	753	7.00 - 9.00		Tingkat Bawah	118 - 872	6.60 - 17.60	
	1	753	4.00 - 6.00		1	1,076 - 2,820	2.80 - 8.60	
Shah Alam Kompleks PKNS, Shah Alam	2	753	3.00 - 6.00		2	269 - 1,066	6.60 - 12.60	
						1,819 - 4,015	2.30 - 7.40	
	1	3,272	2.23		1	474 - 786	5.50 - 7.80	
		2,982	1.77		1	1,109 - 3,875	2.50 - 5.00	
						43	8.33	
						129 dan ke atas	2.20 - 3.20	
						248 - 646	1.80	

Sumber : Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan

LAMPIRAN VI – LAPORAN PENYELIDIKAN PASARAN BEBAS (Samb)

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT - Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

3.7 Urus Niaga Nilai Modal

Jadual 23: Urus Niaga Harta Runcit di Selangor & Kuala Lumpur

Pusat Membeli Belah	Lokasi	Tarikh Diumumkan/ Diurus Niaga	Harga (RM Juta)	Luas Kawasan Boleh Disewa Bersih (kaki persegi) **	Harga (RM kps)	Tempoh Pegangan	Pembeli
Starhill	Jalan Bukit Bintang, KL	2005	480.00	295,006	1,627.00	Pegangan Kekal	Penjualan harta oleh YTL Land Bhd kepada Starhill REIT
Lot 10	Jalan Sultan Ismail, KL	2005	341.00	174,116	1,958.00	Pegangan Pajak	Penjualan harta oleh YTL Land Bhd kepada Starhill REIT
*Sogo	Jalan Tuanku Abdul Rahman, KL	17 Mac 05	250.00	624,307	400.44	Pegangan Pajak	n.a.
Selayang Mall	Selayang, Selangor	23 Dis 05	120.00	364,638	329.09	Pegangan Pajak	Amanah Raya Bhd
The Mall Shopping Centre & Putra Place Office Building	Jalan Putra, KL	30 Dis 05	438.33	Retail: 505,806 Office: 317,549	532.37	Pegangan Kekal	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
*Atria	Petaling Jaya, Selangor	2005	93.00	202,807	463.00	Pegangan Kekal	n.a.
Suria KLCC	KLCC, KL	2004	1,500.00	1,007,876	1,488.28	Pegangan Kekal	Penilaian pusat sebagai sebahagian daripada penyenaaran awam syarikat pemegang – KLCC Property Holdings Bhd.
Mid Valley Megamall (99.54% interest in holding company)	Jalan Syed Putra, Kuala Lumpur	16 Okt 2003	1,025	1,670,000	-	Pegangan Kekal	Melibatkan jualan 99.54% IGB Corp Bhd kepada Mid Valley City Sdn Bhd (MVC), yang memiliki dan mengendalikan Mid Valley Megamall, kepada syarikat tersenarai Kris Components Bhd, bagi RM1.025 juta, boleh dibayar secara tunai dan saham baru Kris. Pada masa yang sama, IGB membeli 41.8% kepentingan dalam Kris bagi RM91.2 juta secara tunai daripada Amtek Engineering Ltd, dan melaksanakan tawaran mandatori am bagi saham-saham Kris selebihnya. Kris juga melupus semula pelaburan perniagaannya sebelum ini kepada Amtek bagi RM85.18 juta secara tunai.
Subang Parade	Subang Jaya	24 Okt 2002	223.41	485,791	459.90	Pegangan Kekal	Hektar Premier Sdn Bhd

* Diperolehi daripada Laporan Penilaian bertarikh 16 Dis 2005 oleh Tetuan Colliers, Jordan Lee & Jaafar Sdn Bhd
Lain-lain sumber: Prospektus Starhill REIT bertarikh 22 Nov, 2005; Seal Incorp Bhd: Pekeliling kepada Pemegang-pemegang Saham bertarikh 3 April 2006; Metroplex Bhd: Pekeliling kepada Pemegang-pemegang Saham bertarikh 7 Jun 2005; KLCC Property Holdings Bhd: Prospektus IPO bertarikh 21 Jul, 2004; IGB Corp Bhd: Pekeliling kepada Pemegang-pemegang Saham bertarikh 17 Mei 2004; Chocolate Products: Pengumuman BSKL bertarikh 24 Okt 2002; The Star; MIRP Consult Sdn Bhd
**Kawasan Boleh Disewa Bersih yang dilaporkan pada tarikh urus niaga.

Terdapat beberapa urus niaga harta pusat membeli belah di Lembah Klang dalam tempoh lima tahun yang lepas.

Starhill dan Lot 10 telah dipindah milik kepada REIT pada tahun 2005, dan masing-masing bernilai RM1,627 setiap kaki persegi dan RM1,958 setiap kaki persegi kawasan boleh disewa bersih.

Selayang Mall telah dijual oleh pemiliknya, Seal Incorporated Bhd, kepada Amanah Raya Bhd pada Dis 2005 bagi RM120 juta tunai atau RM329 setiap kaki persegi. Urus niaga tersebut hampir dimuktamadkan. Ia melibatkan jualan dan pajakan balik, di mana Seal Inc akan memajak kawasan membeli baelah tersebut daripada Amanah Raya bagi tempoh 10 tahun dengan jaminan sewa pajakan tahunan bersih berjumlah RM90 juta secara keseluruhan. Berdasarkan sewa pajakan tahunan bersih, kadar hasil berjumlah 6.8% dalam tempoh tiga tahun pertama; 7.5% dalam tahun ke-4 hingga tahun ke-6; 8% dalam tahun ke-7 hingga tahun ke-9 dan 8.1% dalam tahun ke-10.

The Mall Shopping Centre, bersama-sama dengan bangunan pejabatnya Putra Place, telah dicadangan untuk dijual oleh pemiliknya Metroplex Bhd, kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja pada Dis 2005 bagi RM438.3 juta atau RM532 setiap kaki persegi. Walau bagaimanapun, urus niaga tersebut menghadapi beberapa masalah, dengan Mahkamah Tinggi mengarahkan penghentian jualan pada Mei 2006. Prosiding masih lagi menunggu keputusan. Bagi tahun kewangan berakhir Januari 2006 (FY1/06), pusat membeli belah dan bangunan pejabat mencatat pendapatan sewa kasar masing-masing sebanyak RM22.3 juta dan RM7.1 juta, manakala pendapatan tempat letak kereta sebanyak RM3.5 juta. Pada masa yang sama, pendapatan daripada pengiklanan dan promosi (A&P), berjumlah RM3.5 juta pada FY1/05. Berdasarkan maklumat ini, kadar hasil kasar harta adalah 8.3%.

Pada tahun 2004, syarikat pemegang **Suria KLCC** telah disenaraikan pada bursa saham Kuala Lumpur. Pusat membeli belah bernilai sebanyak RM1.5 bilion sebagai sebahagian daripada langkah penyenaian. Ini menjadikan nilai modal sebanyak RM1,488 kaki persegi daripada kawasan boleh disewa bersih.

Sebelum ini, pada tahun 2003, pemilik **Mid Valley Megamall** – IGB Corp Bhd, bercadang untuk menyuntik pusat membeli belah tersebut ke dalam satu lagi syarikat tersenarai – Kris Components, berakhir dengan pengambilalihan songsang Kris Components. Jualan melibatkan 99.5% kepentingan Mid Valley City Sdn Bhd, syarikat pemegang terdekat Mid Valley Megamall, bagi RM1.025 bilion. Pusat membeli belah telah dinilai semula sebanyak RM1.48 bilion, atau RM886 setiap kaki persegi, dalam bukunya.

Pada tahun 2002, **Subang Parade** telah dijual oleh Chocolate Products Bhd kepada Hektar Premier bagi RM223 juta atau lebih kurang RM460 setiap kaki persegi.

3.8 Pengaruh Tingkah Laku dan Budaya Membeli Belah

“Pusat Membeli Belah” di Lembah Klang telah berkembang untuk menjadi lebih daripada sekadar tempat untuk membeli belah sahaja. Ia mempunyai kesedaran gaya hidup yang diilhamkan sejajar dengan perkembangan kemewahan bandar dan kearifan pengguna. Budaya kedai kopi, makan di luar, hiburan, kegiatan sosial & komunal, kegiatan santai & rekreasi telah menjadi sebahagian daripada pengalaman membeli belah hari ini. Evolusi ini dibantu oleh pembinaan kawasan membeli belah serantau yang besar, dengan tema ‘semua-dalam-satu’. Di Malaysia, mungkin lebih daripada negara-negara lain, ia terutamanya sesuai memandangkan iklim yang lembap tidak menggalakkan ramai orang daripada menjalankan kegiatan luar yang mendedahkan mereka kepada matahari. Pusat membeli belah tertutup, dengan penyaman udara berpusatnya, dengan itu menyediakan kelegaan daripada iklim dan menjadikan persekitaran yang menyenangkan untuk membeli belah dan kegiatan sosial dan komunal.

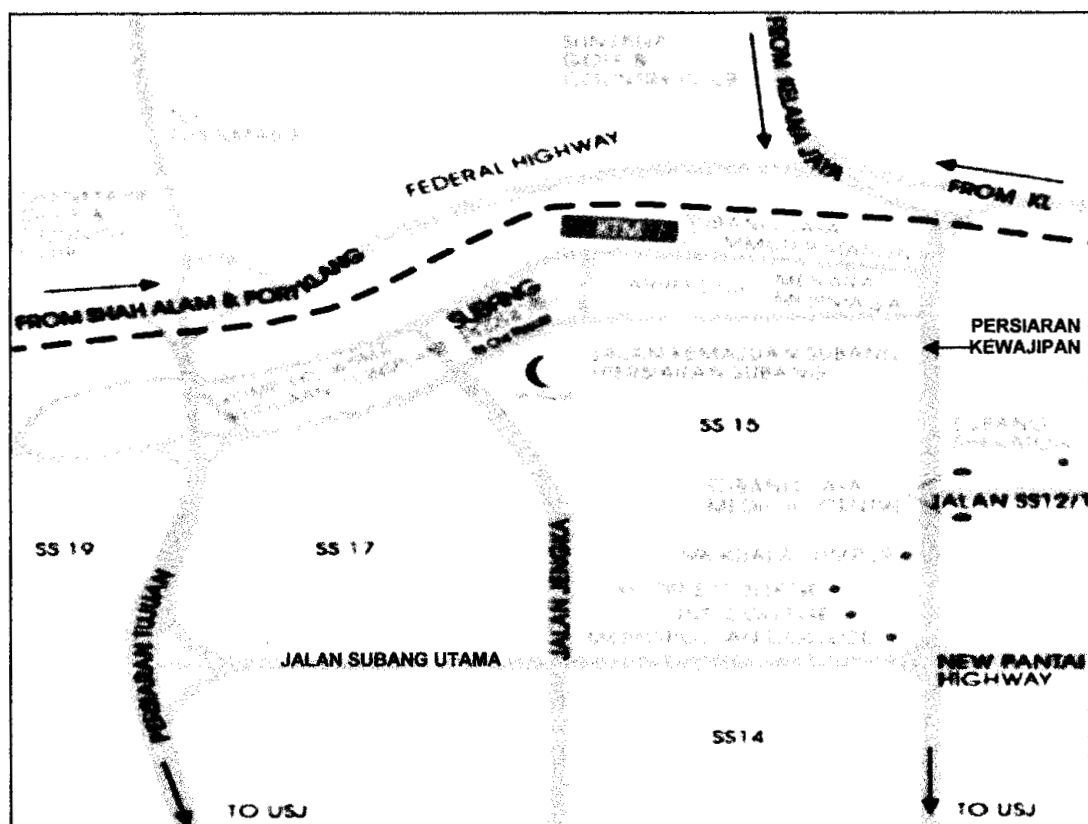
Kebanyakan pusat membeli belah dibuka mulai jam 10 pagi hingga 10 malam dengan beberapa pelanjutan waktu perdagangan sekali sekala semasa musim-musim perayaan dan jualan murah.

Kekayaan negara dalam masakan, daripada adunan kepelbagaian kaumnya yang berbilang, telah mempopularkan makanan di luar sebagai sebahagian daripada budaya tempatan. Oleh yang demikian, makanan dan minuman merupakan komponen campuran penyewa pusat membeli belah yang utama dan penting.

SEKSYEN 4: KAJIAN SUBANG PARADE

4.1 Penilaian Lokasi dan Saiz Pasaran Tersedia Subang Parade

Peta 3: Subang Parade dan Kawasan Sekitarnya



Sumber : Laman web Kumpulan Hektar

4.1.1 Penerangan Umum Harta

Subang Parade adalah pusat membeli belah subbandar yang mantap terletak dalam perbandaran pesat dan matang Subang Jaya, barat bandaraya Kuala Lumpur. Ia mempunyai kawasan boleh disewa bersih seluas 472,077¹ kps pada tiga aras runcit dari tingkat bawah hingga tingkat satunya. Pusat juga mempunyai satu aras besmen dan empat aras dek letak kereta. Peruntukannya untuk tempat letak kereta, berjumlah 1,390 tempat letak kereta, yang juga termasuk tempat letak kereta permukaan luar.

Pusat ini diterajui oleh Gedung Beli Belah Parkson Grand, Pasaraya Cold Storage, HSL Electrical & Electronics, MPH Bookstores, Toys 'R' Us and Celebrity Fitness. Ia juga mempunyai lebih daripada syarikat khusus daripada makanan & minuman, fesyen, spesialiti kanak-kanak hinggalah perkakasan rumah dan cendera mata.

Subang Parade adalah satu daripada pusat membeli belah tertutup terdahulu yang moden yang telah dibina di Selangor pada tahun 1988. Sejak sekian lama, pusat telah menghadapi dan bertahan persaingan sengit dari kawasan membeli belah serantau yang lebih baru dan lebih besar, telah berubah kepada kedudukan nic menumpukan pada gaya hidup, kemudahan, keselesaan dan nilai.

Profil pelanggan Subang Parade terdiri daripada keluarga dan orang muda berusia antara 20 dan 50 tahun. Manfaat daripada populasi ketumpatan tinggi dan pendapatan melebihi purata kawasan perdagangan utamanya. Pusat menarik banyak keluarga muda daripada segmen pendapatan pertengahan hingga tinggi.

Muka luar Subang Parade, dengan dua pintu masuk utama dan beberapa restoran *alfresco* dan *cafe*, menghadapi Jalan Kemajuan Subang, yang merupakan jalan raya utama menyambung bersama dua jalan raya utama yang melalui perbandaran Subang Jaya.

4.1.2 Kebolehan Diakses Melalui Jalan Raya, Pengangkutan Awam dan Pejalan Kaki

Keseluruhan, Subang Parade mudah diakses oleh penduduk Subang Jaya serta yang datang dari Klang, Shah Alam, Petaling Jaya dan Kuala Lumpur.

Pusat terletak timur laut dari persimpangan Persiaran Tujuan dan Jalan Kemajuan Subang, dan boleh dilihat dari Lebuhraya Persekutuan. Persiaran Tujuan adalah satu daripada dua jalan raya utama; yang lagi satu adalah Persiaran Kewajipan, yang pusing dari Lebuhraya Persekutuan di sempadan utara Subang Jaya menghala ke perbandaran. Kedua-dua ini adalah jalan raya utama yang trafik kenderaan gunakan untuk memasuki Subang Jaya dari Lebuhraya Persekutuan.

Harta subjek diapit oleh Pasar Hiper Carrefour, terletak bersebelahan bahagian timurnya dan Wisma Consplant, bangunan pejabat bersebelahan ke bahagian barat. Ke barat selanjutnya, bersebelahan Wisma Consplant adalah bangunan pejabat kerajaan Majlis Daerah Petaling.

Memandangkan ia terletak dari Lebuhraya Persekutuan, lebuhraya utama di Lembah Klang yang menyambung Kuala Lumpur, Petaling Jaya, Shah Alam dan Klang, kebolehan diakses kepada harta subjek adalah baik untuk mereka dari luar perbandaran Subang Jaya terdekat. Penduduk yang tinggal dalam perbandaran juga disambung dengan baik memandangkan dua jalan raya utama disambung kepada semua jalan raya dalam perbandaran.

¹ Kawasan boleh disewa bersih keseluruhannya pusat membeli belah, termasuk kedai dijual, adalah 498,949 kps.

Pengulang alik yang membuat perjalanan dari selatan perbandaran terutamanya dari Puchong mempunyai akses ke tapak melalui Lebuhraya Damansara-Puchong (LDP), yang menyambung Persiaran Kewajipan di selatan sempadan perbandaran.

Harta subjek juga boleh diakses dengan mudah melalui pengangkutan awam. Terdapat rangkaian bas memberi khidmat kepada perbandaran Subang Jaya yang mempunyai perhentian penumpang berhampiran Subang Parade. Ia juga dalam jarak boleh berjalan ke Stesen Keretapi Komuter (KTM) yang merupakan lebih kurang dua ratus meter dari pusat, Terdapat juga perhentian teksi di harta subjek.

Pejalan kaki mengunjungi harta subjek adalah mereka yang bekerja di Wisma Consplant, bangunan pejabat terdiri daripada empat blok menara dan pejabat Majlis Daerah Petaling serta pembeli belah yang berjalan dari Pasar Hiper Carrefour. Bilangan tinggi pekerja dari pejabat kedai terletak di SS15, seberang jalan dari harta subjek akan juga berkemungkinan mengunjungi pusat semasa rehat waktu semasa makan tengah hari dan selepas waktu pejabat.

Penduduk precinct perumahan SS12, SS15, dan SS17 boleh juga berjalan ke pusat memandangi ini adalah dalam jarak 10 minit berjalan dari subjek harta.

4.1.3 Kesan Projek Infrastruktur dan Pembangunan Komersil / Kediaman Masa Hadapan dalam Persekitaran.

Penyiapan dan pembukaan baru-baru ini jejambat di persimpangan Persiaran Tujuan dan Jalan Subang Utama telah memudahkan aliran trafik dengan banyaknya di sepanjang Persiaran Tujuan terutamanya untuk pengulang alik menghala ke Subang Jaya dari Lebuhraya Persekutuan. Ini sebaliknya telah memudahkan aliran trafik dalam perbandaran.

Penyiapan dan pembukaan persilangan bertingkat di Persiaran Jengka dengan Jalan Subang Utama telah juga memudahkan aliran trafik untuk pengulang alik yang memandu di sepanjang Persiaran Jengka ke arah Jalan Kemajuan Subang di mana harta subjek terletak. Pembangunan ini telah menyumbang kepada peningkatan selanjutnya kebolehan diakses harta subjek.

Satu lagi pembinaan adalah Lebuhraya Subang-Kelana Bertingkat yang, daripada pertanyaan, menyambung Persiaran Kewajipan ke Jalan Subang melalui lebuhraya menyeberang Lebuhraya Persekutuan. Ini dijangka meningkatkan kebolehan diakses untuk pengulang alik dari Kelana Jaya dan Petaling Jaya apabila siap.

Penyiapan Lebuhraya Lembah Kelang Selatan masa hadapan akan menyediakan laluan alternatif untuk pengulang alik dari selatan, terutamanya dari Putrajaya dan Cyberjaya, untuk berjalan ke harta subjek. Lebuhraya ini akan disambungkan ke Lingkaran Tengah Lebuhraya Utara Selatan (ELITE) yang keluar di USJ.

Sementara itu, terdapat lima projek suite & pangsapuri khidmat tidak lama lagi, yang akan menambah hampir 2,000 unit kediaman dalam persekitaran harta subjek. Sungguhpun dipanggil suite khidmat, pembangunan ini pada dasarnya unit pangsapuri kediaman, kebanyakannya berkemungkinan diisi oleh penduduk tempatan.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Jadual 24: Pembangunan Pangsapuri Khidmat Dalam Persekitaran Subang Parade

Nama Projek	Jumlah Bil. Unit	Anggaran Tarikh Siap Dilaksana
Saujana Residency	350	Sep-2009
Tiaraville	679	Ogos -2008
e-Tiara *	304	Nov-2006
Jana Towers	314	Akhir -2008
Subang Avenue Serviced Suites	280	Jun-2009
Jumlah	1,927	

Note: *Tidak termasuk 20 unit lot runcit.

Sumber: MIRP Consult

Saujana Residency, Tiaraville, e-Tiara dan Subang Avenue adalah pembangunan dalam persekitaran terdekat, mengambil masa lima minit berjalan kai dari harta subjek.

Jana Towers yang terletak sebelah barat Persiaran Tujuan mengambil masa kurang daripada 5 minit dari harta subjek.

Penduduk kediaman tambahan daripada pembangunan dijangka menyumbang secara positif kepada trafik pembeli di Subang Parade

4.1.4 Penerangan Kawasan Perdagangan Yang Diberi Khidmat oleh Subang Parade

Kawasan perdagangan yang diberi khidmat oleh Subang Parade terdiri daripada kawasan kumpulan utama padat yang terletak dalam masa 15 minit pemanduan dari harta subjek. Kawasan kumpulan utama merangkumi 70% daripada pelanggan dan meliputi perbandaran Subang Jaya, termasuk USJ, sebahagian daripada Petaling Jaya, Puchong dan Shah Alam.

Tinjauan semasa keluar yang dijalankan oleh MIRP pada tahun 2003, menunjukkan bahawa 42% daripada pembeli pusat adalah penduduk dalam perbandaran Subang Jaya.

Penduduk

Jadual 25: Anggaran & Unjuran Populasi di Kawasan Perdagangan Utama Subang Parade (15 Minit Lingkungan Masa Memandu), 2000 - 2020

Tahun	2000	2005	2010	2015	2020
Jumlah Penduduk	705,395 *	798,038	890,894	981,244	1,071,277
Tahun		2000-05	2006-10	2011-15	2016-20
Purata Kadar Pertumbuhan Tahunan Dikompaun		2.5%	2.2%	2.0%	1.8%

* Diselaraskan terkurang enmarasi sebanyak 6%.
Sumber: Banci 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Populasi dalam kawasan perdagangan primer Subang Parade dalam tahun 2000, telah dianggarkan pada 705,395, berdasarkan bancian yang dijalankan oleh Jabatan Perangkaan.

Menggunakan unjuran peringkat negeri yang disediakan oleh Jabatan Perangkaan, populasi di sini diunjurkan telah meningkat pada 2.5% kepada anggaran 798.038 pada tahun 2005. Menjelang tahun 2020, penduduk dianggarkan meningkat kepada sekitar 1.1 juta penduduk.

Sementara itu, pengagihan jantina dalam kawasan perdagangan primer adalah dianggarkan kepada 49.2% lelaki dan 50.8% wanita, berasaskan bancian tahun 2000.

Keetnikan

Jadual 26: Pengagihan Etnik dalam Kawasan Perdagangan Primer Subang Parade, 2000

Keetnikan	Pengagihan
Melayu	45.5%
China	32.6%
India	15.3%
Lain-lain	1.0%
Lain-lain Bumiputera	0.7%
Bukan Rakyat	4.8%
Jumlah	100.0%

Sumber: Banci 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Melayu mengakaunkan kebanyakan populasi di kawasan perdagangan primer Subang Parade, pada 46% diikuti oleh 33% China, 15% India dan 6.5% daripada kumpulan etnik dan bukan rakyat.

Umur

Jadual 27: Pengagihan Usia dalam Kawasan Perdagangan Primer Subang Parade

Kumpulan Usia	Pengagihan
0-19	36.3%
20-39	40.6%
40-59	18.6%
60 & Above	4.4%
Jumlah	100.0%

Sumber: Banci 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Profil umur penduduk menggambarkan penduduk agak muda, 7% daripada mereka adalah di bawah 40 tahun.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Keseluruhannya, profil umur populasi terdiri daripada 36% yang berusia 19 tahun dan ke bawah, 41% antara 20 dan 39 tahun, 19% antara 40 dan 59 tahun dan 4% berumur 60 tahun dan ke atas.

Pekerjaan

Jadual 28: Pecahan Pekerja dalam Kawasan Perdagangan Primer Subang Parade, 2000

Pekerjaan	Pengagihan
Penggubal undang-undang, pegawai dan pengurus kanan	14.2%
Profesional:	12.4%
Juruteknik dan profesional bersekutu	14.8%
Pekerja perkeranian	12.8%
Pekerja dan kedai khidmat & pekerja jualan pasaran	11.8%
Pekerja pertanian dan perikanan mahir	0.1%
Pekerja kraf dan perdagangan berkaitan	4.4%
Operator dan pemasang loji dan mesin	17.2%
Pekerjaan asas	11.3%
Pekerjaan Tidak Diketahui	1.1%
Jumlah	100.0%

Sumber: Banci 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Pecahan pekerjaan di kawasan perdagangan primer Subang Parade mencadangkan populasi agak berpendidikan, dengan bilangan besar sebanyak 41% daripada penduduk terdiri daripada personel berjawatan tinggi seperti penggubal undang-undang, pegawai kanan, pengurus, profesional, juruteknik dan profesional bersekutu.

25% daripada populasi mempunyai pekerjaan sebagai pekerja, pekerja khidmat dan jualan runcit.

17% adalah operator dan pemasang loji dan mesin manakala 11% mempunyai pekerjaan asas.

4.1.5 Pasaran Tenaga Kerja dalam Kawasan

Mengikut maklumat bancian, tenaga kerja dalam kawasan perdagangan primer Subang Parade berjumlah yang besar 308,050 pada tahun 2000. Nisbah tenaga kerja adalah lebih kurang 46% daripada penduduk.

Sesetengah daripada pekerja-pekerja ini akan berkemungkinan membeli di Subang Parade pada hari Isnin hingga Sabtu, memandangkan berdekatan dengan tempat kerja mereka. Walau bagaimanapun, segmen tenaga kerja paling penting masih berkemungkinan mereka yang dalam jarak boleh berjalan Subang Parade iaitu Wisma Consplant, Majlis Daerah dan pejabat kedai SS15.

4.2 Kajian Persaingan

4.2.1 Persaingan Sedia Ada

Pesaing-pesaing paling relevan kepada Subang Parade adalah Carrefour Subang Jaya, Sunway Pyramid, Summit USJ dan IOI Mall di Puchong, semuanya terletak dalam kawasan perdagangan utamanya.

Sungguhpun **Carrefour** terletak bersebelahan dengan Subang Parade dan merupakan pesaing, lokasi bersamanya bersebelahan dengan harta subjek, telah juga menjadi sinergistik – lokasi digabungkan mereka telah berkembang menjadi precinct membeli belah komuniti popular dalam perbandaran Subang Jaya. Dari beberapa segi, pusat-pusat ini melengkapkan satu sama lain dengan Carrefour merupakan pasar hiper di kalangan penduduk dalam perbandaran Subang Jaya, merupakan kawasan membeli belah subbandar mantap diterajui oleh gudang serbaneka kukuh, disewa oleh gedung khusus campuran luas dan dengan rangkaian saluran keluar makanan & minuman lebih luas. Carrefour mempunyai kawasan boleh disewa bersih lebih kurang 204,600 kps.

Sunway Pyramid di sebaliknya adalah pusat membeli belah bertema di Bandar Sunway, perbandaran yang bersebelahan dengan Subang Jaya. Pusat ini pada masa ini menjalani pembinaan untuk mengembangkan 1.56 juta kps dalam kawasan boleh disewa bersih daripada 900,000 kps semasanya. Pengembangannya dijadualkan untuk siap di sekitar suku kedua 2007 dan akan meletakkannya sebagai kawasan membeli belah 'serantau super'. Sunway Pyramid telah menarik segmen pasaran lebih mudah yang besar disebabkan kedekatan dengan beberapa kolej swasta dan hiburannya, santai dan komponen fesyen kasual. Ia juga menarik beberapa pelancong disebabkan pembangunan bersepadu dengan hotel dan taman tema. Keseluruhan, pasarannya berbeza agak ketara daripada Subang Parade yang menarik lebih banyak keluarga dan kanak-kanak. Pengembangannya tidak dijangka mempunyai kesan ke atas Subang Parade, tetapi berkemungkinan menarik pembeli belah dari bahagian lain Petaling Jaya dan Kuala Lumpur serta pelancong-pelancong.

Summit USJ adalah pusat membeli belah dalam perbandaran Subang Jaya tetapi kurang ketara sebagai pesaing. Ia adalah lebih kurang 753,000 kps dalam kawasan boleh disewa bersih. Ia tidak mempunyai gedung beli belah atau pasaraya peneraju dan mempunyai kekosongan lebih tinggi ruang lot kedai pada tingkat bahagian atas.

IOI Mall adalah lebih kurang 635,000 kps dalam kawasan boleh disewa bersih. Sesetengah pengunjungnya mungkin serupa dengan mereka yang melawat Subang Parade dan Sunway Pyramid. Walau bagaimanapun, kebanyakan mereka berkemungkinan datang daripada kawasan bersebelahan yang lebih luas Puchong, Bandar Sunway, Taman Kinrara, Jalan Klang Lama dan malah Serdang Perkadaran tinggi, akan berkemungkinan besar daripada penduduk perdagangan utama dalam kawasan Puchong.

Ringkasan penerangan dan penilaian pusat-pusat bersaing disediakan dalam jadual berikut.

Jadual 29: Kajian Pusat Persaingan Penting kepada Subang Parade

Pusat Membeli Belah	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kps)	Penerangan	Penilaian
Carrefour Subang Jaya	204,600	<p>Pusat ini diterajui oleh Pasar Hiper Carrefour yang menghuni lebih kurang 140,000 kps. Ia juga mempunyai lebih 60 penyewa daripada saluran keluar F&B, fesyen, farmaseutikal, peralatan kesihatan & peruncit produk kesihatan kepada peruncit tekstil, produk telekomunikasi, timepieces, produk optik dan lain-lain perkhidmatan.</p> <p>Pusat memenuhi keperluan pembelian barangan mudah dan setanding dan produknya berbeza daripada rangkaian pertengahan kepada mereka bagi pasaran besar-besaran.</p> <p>Ia mempunyai kadar penghunian lebih kurang 98%, berdasarkan bilangan unit kedai.</p>	<p>Pasar Hiper Carrefour adalah popular dengan penduduk Subang Jaya sebagaimana ditunjukkan dalam kajian dijalankan di kalangan penduduk perbandaran. Ia terletak bersebelahan dengan Subang Parade dan pembeli-beli juga membeli di Subang Parade. Kebanyakan penduduk perbandaran menganggap pusat ini sebagai pelengkap kepada satu sama lain dan melihat lokasi mereka sebagai precinct membeli belah popular di Subang Jaya yang boleh diakses dengan mudah.</p> <p>Ia menyasar segmen keluarga pasaran besar-besaran.</p>
Sunway Pyramid	900,000	<p>Pusat ini terletak dalam Bandar Sunway, yang merupakan perbandaran bersebelahan dengan Subang Jaya dan mempunyai tema Mesir kepada permukaan dan reka bentuknya.</p> <p>Ia mempunyai Sinepleks skrin berbilang (TGV), gelanggang luncur, pusat boling dan peruntukan besar saluran keluar makanan & minuman dan diterajui oleh gedung beli belah Parkson Aktif dan pasaraya Giant. Ia juga mempunyai rangkaian luas peruncit fesyen.</p> <p>Pusat adalah sebahagian daripada pembangunan campuran bersepadu, terdiri daripada Taman Tema, hotel, pusat Perubatan dan kolej. Ia mempunyai kadar penghunian lebih kurang 99%, berdasarkan bilangan unit kedai.</p>	<p>Ia pada masa ini menjalani pembinaan untuk mengembangkan 1.56 juta kps dalam kawasan boleh disewa bersih daripada 900,000 kps semasanya. Sasaran penyiapan pengembangannya dianggarkan pada suku kedua 2007.</p> <p>Pusat ini adalah kawasan membeli belah serantau yang mempunyai elemen hiburan yang kukuh, makanan & minuman dan fesyen. Ia menarik terutamanya kepada segmen pasaran lebih muda termasuk belia bekerja. Pembangunan bersepadunya dengan hotel dan taman tema juga menarik pelancong-pelancong kedua-dua dalam negeri dan antarabangsa.</p>
Summit USJ	753,000	<p>Ini adalah kawasan membeli belah dan terletak dalam USJ yang dalam perbandaran Subang Jaya. Ia adalah sebahagian daripada pembangunan bersepadu dan menara pejabat dan hotel. Kebanyakan daripada lot kedai telah dijual secara individu dan adalah lebih kurang 75% dihuni dari segi peratusan lot kedai dihuni.</p> <p>Ia mempunyai Sinepleks berbilang skrin (GSC) dan pusat boling tetapi kurang penyewa utama gedung beli belah peneraju.</p>	<p>Bilangan besar unit kedai tingkat bahagian atas adalah kosong. Aliran pejalan kaki terutamanya pada bahagian bawah, tingkat bawah dan aras tingkat satu dan pada lokasi Sinepleksnya.</p> <p>Pusat ini menarik segmen pasaran agak muda terutamanya semasa hujung minggu di mana pakai kasual, pakaian berjalan, dan kasut dan aksesori fesyen dibentangkan dalam seting seperti bazaar / pasar lambak, di kawasan datarannya.</p>
IOI Mall	635,000	<p>Kawasan membeli belah di Puchong dan diterajui oleh pasar raya dan gedung beli belah Jaya Jusco. Ia mempunyai rangkaian penyewa yang agak luas yang memenuhi keperluan produk-produk & perkhidmatan-perkhidmatan fesyen, kecantikan dan kesihatan, saluran keluar makanan & minuman, dll.</p> <p>Ia memenuhi keperluan membeli belah barangan mudah dan setanding sarannya.. Ia mempunyai kadar penghunian lebih kurang 96%, berdasarkan bilangan unit kedai.</p>	<p>Pusat ini menarik segmen keluarga pasaran besar-besaran menarik pembeli dari Puchong, Bandar Sunway, Taman Kinrara, Jalan Klang Lama dan Serdang.</p> <p>Lokasinya di tengah Lebuhraya Damansara Puchong membuatnya lebih mudah diakses kepada precinct perumahan kawasan Puchong lebih luas.</p>

Sumber: MIRP Consult

www.mirp.com.my

Pg 49 of 85

4.2.2 Potensi Persaingan Masa Hadapan

Terdapat tiga pusat runcit masa hadapan yang boleh menimbulkan sedikit persaingan kepada Subang Parade.

Subang Avenue:

Paling hampir dengan harta subjek adalah pembangunan suite khidmat Subang Avenue yang disasarkan mempunyai lima aras podium runcit lebih kurang 220,000 kps dalam kawasan boleh disewa bersih. Terdapat empat blok suite khidmat dibina atas podium runcit sebanyak 280 unit. Projek ini dijadualkan untuk siap pada pertengahan 2009 dan akan terletak bersebelahan Carrefour. Podium runcit berpotensi dikonsepkan sebagai pusat makanan & minuman dan gourmet, dengan beberapa komponen hiburan, fesyen dan membeli belah mudah. Sungguhpun ini akan menimbulkan langkah-langkah persaingan dengan harta subjek, ia juga mengukuhkan potensi runcit precinct keseluruhan, malah membuatnya lebih destinational.

USJ 19 (pusat dicadangkan dahulunya dikenali sebagai Rhythm Avenue):

Satu lagi cadangan pusat runcit adalah projek tidak siap terletak selatan perbandaran Subang Jaya di USJ 19, yang baru-baru ini telah diambil alih oleh pemilik baru yang merancang untuk menyiapkan projek. Ini adalah tiga aras podium runcit lebih kurang 200,000 kps kawasan boleh disewa bersih. Dibina atas podium runcit adalah tiga blok kondominium, setiap satu tinggi 33 tingkat, menempatkan lebih kurang 886 unit. Komponen runcit pembangunannya akan berkemungkinan besar memberi khidmat kepada keperluan penduduk kondominiumnya serta mereka dari precinct selatan sempadan perbandaran. Kesan pusat kejiranan ini pada harta subjek dijangka minimum, memandangkan saiz lebih besar mengekalkan rangkaian produknya yang boleh dibawa berbanding dengan Subang Parade, manakala lokasinya di bahagian selatan perbandaran adalah lebih rapat dengan kawasan Puchong.

I-City, Shah Alam:

Yang ketiga, pembangunan dan kediaman campuran dipanggil 'I-City' di Seksyen 7 di Shah Alam merangkumi 72 ekar. Pembangunan ini bertujuan untuk menjadi hab IT dan hiburan, dengan fasa satu dilaporkan terdiri daripada 840,000 kps kawasan membeli belah runcit dan 1,000 kps panjang promenade runcit pejalan kaki yang dipanggil 'City Walk'.

Masih dalam perancangan, pembinaan belum lagi mula pada fasa pertama, yang mungkin mengambil tiga hingga empat tahun untuk siap. Kawasan membeli belah cadangannya akan berkemungkinan diletak sebagai pusat serantau, dengan pelancong dalam negeri dan antarabangsa sebagai salah satu daripada pasaran sasarannya.

I-City mungkin menimbulkan persaingan kepada Subang Parade terutamanya dalam peringkat permulaan. Walau bagaimanapun, dalam jangka panjang, Subang Parade dijangka mengekalkan prestasinya, memandangkan bahawa ia memenuhi set keperluan khusus di kalangan penduduk primernya dalam bentuk kemudahan, keselesaan dan nilai, yang tidak semudah dipenuhi oleh kawasan membeli belah serantau tidak jauh dari situ.

4.2.3 Implikasi ke atas Subang Parade:

Keseluruhan, persaingan sedia ada dan potensi masa hadapan dianalisis tidak dijangkakan mempunyai kesan jangka panjang utama ke atas harta subjek memandangkan setiap satu terletak di tempat berlainan tempat, memenuhi keperluan pasaran berlainan dan menyasar sebahagian besar pasaran primer berlainan.

Adalah diperhatikan bahawa sejak sekian lama, sungguhpun pembangunan pesat pusat membeli belah baru, Subang Parade masih bertahan, meningkatkan purata kadar penghunian di bawah hala tuju Kumpulan Hektar, daripada 94% pada tahun 2002 kepada 98.3% pada tahun 2005. Sewa juga telah meningkat sejak enam tahun yang lepas.

4.3 Kekuatan Utama

Kawasan subbandar kukuh: Sejak penubuhannya dalam tahun 1998, Subang Parade telah berjaya memberi khidmat kepada kawasan perdagangan terdekat sebagai kawasan membeli belah subbandar popular yang besar, dengan lebih kurang 41% daripada pembelinya adalah dari perbandaran Subang Jaya sendiri dan selanjutnya 28% dari lokasi lain dengan penduduk perdagangan primer penduduk padatnya. Kajian yang dijalankan di kalangan isi rumah dalam perbandaran mendedahkan bahawa 88% melanggan pusat tersebut. Ia adalah tumpuan komuniti dan kejayaannya adalah daripada keupayaan untuk memenuhi keperluan pengguna akhirnya yang didorong oleh gaya hidup, kemudahan, selesa dan nilai. Pusat menyasarkan pasaran keluarga, terutamanya keluarga muda dan pasangan muda bekerja daripada segmen pendapatan pertengahan hingga tinggi.

Lokasi strategik dan boleh kebolehan diakses yang senang: Subang Parade mendapat manfaat dari lokasi strategiknya – hanya dari Lebuhraya Persekutuan dan hamper dengan dua tempat masuk utama ke dalam perbandaran Subang Jaya dari lebuhraya. Ini membuatnya mudah boleh diakses kepada pembeli yang datang dari kawasan di luar perbandaran. Kawasan yang mengelilinginya juga menikmati kurang kesesakan trafik dan lebih mudah boleh diakses apabila dibandingkan dengan zon komersil dalam perbandaran menghasilkan kepopularannya sebagai precinct membeli belah komuniti. Kedekatannya dan mudah diakses untuk penduduk perbandaran, telah sekian lama mengukur kedudukannya sebagai pusat utama dalam komuniti.

Pusat juga disambung dengan baik melalui rangkaian bas yang memberi khidmat kepada perbandaran serta dari Kuala Lumpur. Stesen keretapi KTM juga dalam jarak perjalanan yang pendek dari pusat tersebut.

Sasaran perdagangan besar: Kawasan perdagangan yang diberi khidmat oleh Subang Parade terdiri daripada sasaran primer padat penduduk merangkumi perbandaran Subang Jaya termasuk USJ, sebahagian daripada Petaling Jaya, Puchong dan Shah Alam semuanya terletak dalam masa 15 minit memandu dari pusat. Anggaran jumlah penduduk dalam sasaran primer adalah lebih kurang 798,038 pada tahun 2005.

Sasaran kedua dilanjutkan sehingga masa memandu 30 minit dan terdiri daripada Kuala Lumpur city centre, Sri Petaling, Klang, Kepong, Jalan Klang Lama dan bahagian selebihnya Petaling Jaya dan Shah Alam. Jumlah populasi kedua-dua kawasan sasaran primer dan sekunder adalah lebih kurang 2.2 juta pada tahun 2000.

Rangkaian luas campuran penyewa: Campuran perdagangan dan penyewanya adalah luas dan sewajarnya disasarkan untuk pasarannya. Ia adalah daripada fesyen & kasut, makanan & minuman, perkakasan rumah & perabot dan aksesori, elektronik & IT hingga kepada riadah & hiburan, sukan & kesihatan dan beberapa gedung khas termasuk cendera mata, permainan dan lain-lain.

Peneraju-peneraju utamanya adalah Gedung Beli Belah Parkson. Peneraju mini seperti HSL Electrical & Electronics dan Toys "R" Us adalah jenama terunggul di Malaysia. Semua ini dilengkapkan oleh tatasunan luas saluran keluar makanan & minuman, terdiri daripada makan segera, kafe gaya hidup dan restoran gourmet yang menarik kepada pasarannya.

Pengurusan Berdasarkan Pelanggan: Pengurusan Pusat adalah proaktif dan sentiasa berusaha untuk memahami pembeli-pembeli, psikografik dan trend pengguna mereka.

4.4 Kelemahan

Lot letak kereta tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan orang ramai berkeupayaan lebih tinggi pada hujung minggu. Ini mengakibatkan dalam pembeli-pembeli meletak kereta mereka di sepanjang jalan berhadapan pusat, menyebabkan gangguan sedikit kepada aliran trafik. Ia menjadi kurang selesa untuk pemandu-pemandu yang berhenti untuk menurun atau mengambil penumpang-penumpang mereka di pusat.

Tidak semua aras letak kereta dek bahagian atas mempunyai akses kepada kemasukan ke dalam pusat. Pembeli-pembeli perlu bergerak kepada aras-aras tersebut yang mempunyai kemasukan ke dalam pusat.

Kekurangan peneraju hiburan kukuh contohnya Sinepleks: Sungguhpun pusat mempunyai arked/kemudahan hiburan keluarga, peneraju mini sinepleks akan mempunyai kelebihan dalam membuat lawatan ke Subang Parade lebih lengkap untuk pasangan muda dan belum berkahwin yang bekerja yang mungkin mempunyai keinginan sedikit hiburan selepas membeli belah. Ia melengkapkan komponen makanan & minuman apabila pembeli-pembeli pergi "makan" sebelum dan selepas pergi menengok wayang.

Komponen hiburan & riadah, gaya hidup, makanan & minuman menggalakkan pembeli sederhana untuk membelanjakan tempoh lebih lama di pusat apabila membeli belah.

4.5 Peluang

Campuran Penyewa: Peningkatan berterusan kepada campuran penyewanya untuk memberi khidmat akan membezakannya dari pusat lain yang disasarkan ke arah lebih muda atau mereka yang memenuhi kepada orang ramai. Ini boleh dilakukan dengan meningkatkan selanjutnya rangkaian makanan & minumannya, fesyen dan hiburan yang tertumpu kepada keluarga dan gaya hidup.

Acara dan kemudahan: Acara ditumpukan kepada keluarga dengan penekanan kepada kanak-kanak akan terus menarik, serta mengkaji untuk meningkatkan kemudahan untuk mereka. Perkhidmatan berkaitan pendidikan adalah beberapa cadangan untuk kanak-kanak, pusat penjagaan kanak-kanak, "pendidikan ria" kanak-kanak.

Meningkatkan kemudahan letak kereta dengan pertimbangan untuk keselamatan pembeli-pembeli, keselesaan dan kemudahan, akan juga menjadi kelebihan.

Pengembangan populasi kediaman dalam persekitaran terdekat: Terdapat lima projek suite & pangsapuri khidmat tidak lama lagi, yang akan menambah hampir 2,000 unit kediaman dalam persekitaran harta Subang Parade. Semua ini akan berkemungkinan menambah antara 3,000 hingga lebih 4,000 penduduk kepada penduduk semasa dalam precinctnya. Ini adalah bakal-bakal pembeli belah di pusat memandangkan mereka tinggal dalam jarak boleh berjalan. Manakala beberapa ruang runcit boleh timbul apabila siap projek-projek ini, kawasan terdekat akan meningkat selanjutnya dan menjadi lebih pesat akibat daripadanya.

Pertumbuhan populasi kediaman selatan perbandaran: Selatan USJ Subang Jaya, adalah pembangunan 1,796 ekar yang dipanggil Putra Heights yang dianggarkan mempunyai penduduk seramai 15,000 penduduk apabila siap. Perbandaran ini terdiri daripada harta-harta komersil dan kediaman dan pada masa ini 50% unit dirancang, telah dilancar. Apabila mantap sepenuhnya, pangkalan penduduk perbandaran ini akan menambah kepada sasaran primernya.

Potensi pengembangan pembangunan selanjutnya: Terdapat 2 -ekar bidang tanah kosong pada harta subjek yang mungkin membolehkan pengembangan selanjutnya pusat membeli belah atau pembangunan pangsapuri khidmat dan komponen komersil lain kepada tapak. Selanjutnya ruang letak kereta boleh dibina jika peningkatan dalam kenderaan kepada pusat mewajarkan permintaan. Bentuk peneraju lain boleh juga menambah kepada pusat yang dikembangkan pada masa hadapan, mungkin beberapa peruncit kotak besar mengambil ruang lebih besar, atau menambah ciri-ciri hiburan.

Akses ditingkatkan: Lebuhraya Subang-Kelana Bertingkat yang menghubungkan Persiaran Kewajipan dengan Jalan Subang, akan meningkatkan kebolehan diakses untuk pembeli-pembeli yang datang dari Kelana Jaya dan kawasan perumahan SS3, SS5, SS6 & SS7 di Petaling Jaya yang berpotensi, mengurangkan masa memandu mereka. Kawasan-kawasan ini pada masa ini dalam jarak 10 minit dari pusat. Ini berkemungkinan memendekkan laluan walaupun untuk mereka dari bahagian lain Petaling Jaya. Ini adalah positif, memandangkan kemungkinan terdapat lebih banyak orang dari Petaling Jaya mungkin melawat pusat apabila lebuhraya disiapkan.

4.6 Ancaman

Persaingan : Pengembangan pusat-pusat sedia ada dan pembangunan kawasan membeli belah dijangka meningkatkan persaingan biasanya, menunjukkan perlunya untuk mementingkan dan mengikuti perkembangan keperluan pelanggan.

Kenaikan inflasi dan harga bahan api akan melembapkan perbelanjaan runcit: Kerajaan akan menjamin bahawa tidak akan ada kenaikan selanjutnya kepada harga petrol untuk baki tahun 2006. Walau bagaimanapun jika harga petrol terus naik seluruh dunia, tahun akan datang, ini akan mempunyai kesan ke atas perbelanjaan pengguna seiring dengan kos bahan api yang semakin naik.

Ancaman luar yang tidak diramal: Peristiwa seperti keganasan, perang dan penyakit dalam rantau mungkin mempunyai kesan negatif ke atas pelancongan dan dengan itu, perbelanjaan pelancongan ke atas membeli belah di Malaysia.

4.7 Prospek Masa Hadapan

Pasaran Runcit:

Dengan pusat sewilayah lebih besar menyiapkan pengembangan menjelang 2007 contohnya Sunway Pyramid dan Mid Valley Gardens dan pusat baru seperti KL Pavilion, persaingan dijangka tertumpu dalam Lembah Klang.

Pusat “wilayah super” mempunyai kawasan perdagangan yang merentangi sasaran primer dan sekunder mereka, contohnya One Utama and Mid Valley Megamall. Ini adalah pusat sehenti yang mempunyai “semuanya di bawah satu bumbung” dan menggabungkan membeli belah dengan rangkaian aktiviti lain daripada hiburan, sukan & kesihatan hingga ke kafe, bistro, “chill-out” pab ceria, dan restoran gourmet. Pusat di Bandar Kuala Lumpur seperti Suria KLCC menarik pelancong antarabangsa dan setiap satu mempunyai kekuatannya.

Persaingan akibat daripadanya akan memerlukan pusat-pusat berhubung dengan pasaran sasaran mereka dan untuk mengetahui keperluan mereka. Pusat-pusat yang berjaya mengukuhkan kedudukan dalam pasaran mereka masing-masing dan yang telah responsif kepada maklum balas dan jangkaan pelanggan tidak perlu risau memandangkan segmen yang pasaran mereka beri khidmat masih setia. Pusat-pusat yang berjaya ini yang mengamalkan peningkatan berterusan pada campuran penyewa dan perdagangan mereka dengan berkaitan dengan pasaran mereka, dengan susun atur pusat baik & perancangan, pengiklanan & promosi bersama dengan pengurusan pusat kukuh akan terus menjadi penting dalam industri.

Subang Parade:

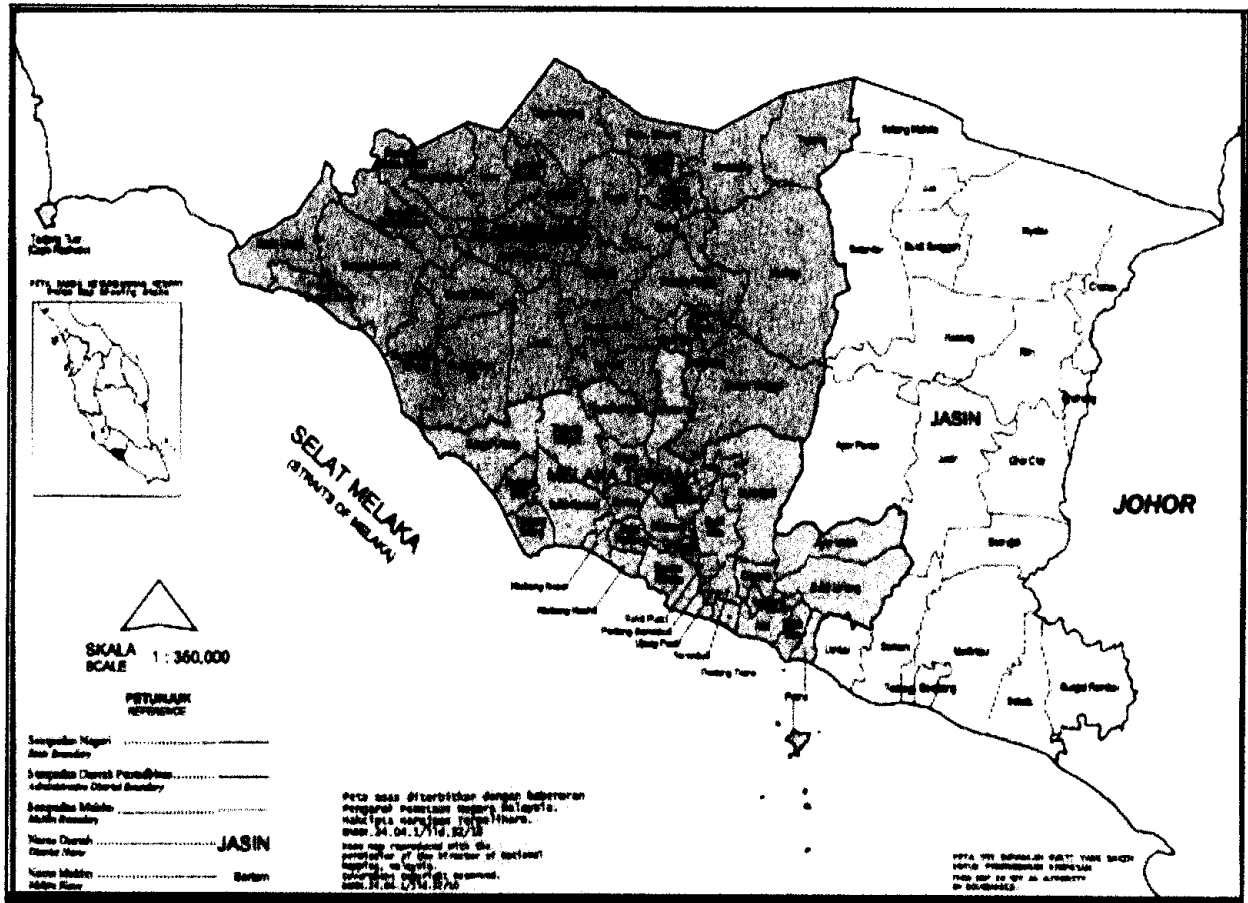
Subang Parade telah menikmati memberi khidmat pasaran captive sejak sekian lama, terutamanya di kalangan segmen keluarga pasangan muda bekerja dan bujang yang bekerja dari kawasan perdagangan primer. Ia telah menjadi sangat tertumpu pada menentukan keperluan pasaran sasarannya, memandangkan pusat komuniti yang memenuhi kemudahan pelanggan-pelanggannya yang menghargai nilai dan keselesaan apabila membeli belah. Ia mempunyai rangkaian luas gaya hidup dan tawaran fesyen yang di antara yang terkini, berhubung dengan jenama nasional dan antarabangsa yang memberi khidmat kepada pembeli belah yang lebih mengikut trend.

Di tengah-tengah persaingan, prospek untuk harta subjek masih positif. Ia akan terus menjadi ketara kepada kawasan perdagangan berkenaan, menuju ke hadapan secara strategik dengan tingkah laku dan trend pasaran.

SEKSYEN 5: HARAPAN EKONOMI MELAKA

5.1 Penerangan Umum Melaka

Peta 4: Peta Melaka Menunjukkan Daerah Pentadbiran dan Sempadan Mukim



Sumber: Pengaginan Penduduk mengikut Kawasan & Mukim Pihak Berkuasa Tempatan, Bancian 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Negeri Melaka menghuni kawasan tanah seluas 1,652 km ps dan terletak di selatan Selangor. Ia terdiri daripada tiga daerah: Melaka Tengah, Alor Gajah dan Jasin. Ibu negeri dan pusat kegiatan dalam negeri adalah Bandar Melaka (juga dikenali sebagai 'Bandar Malacca'), yang terletak dalam daerah Melaka Tengah.

Melaka mempunyai lebih daripada 600 tahun sejarah dan adalah bandaraya perdagangan penting, memandangkan lokasi strategiknya di sepanjang Selat Melaka. Pada masa yang berbeza di masa yang lalu, diperintah oleh Kesultanan Melaka, Portugis, Belanda, British dan Jepun, sebelum mencapai kemerdekaan pada tahun 1957. Ini telah meninggalkan warisan yang kaya dalam bentuk kota bersejarah, bangunan warisan aneh tetapi menarik, antik, kuisin pelbagai, dan populasi populasi Melayu, China, India, keturunan Portugis dan Serani.

5.2 Ekonomi Melaka

Jadual 30: Pengagihan KDNK mengikut Sektor di Melaka (dalam harga 1987 malar)

Pengagihan KDNK	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pertanian	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.0%
Perlombongan	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
Sektor Primer	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.1%
Pengilangan	32.3%	29.3%	29.8%	28.3%	28.3%	28.0%
Pembinaan	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	2.8%	2.6%
Sektor Sekunder	35.2%	32.2%	32.7%	31.3%	31.1%	30.6%
Perkhidmatan	60.5%	63.5%	63.1%	64.5%	64.9%	65.3%
Sektor Tertiar	60.5%	63.5%	63.1%	64.5%	64.9%	65.3%
Jumlah	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
KDNK, Melaka (RM juta)	6,156	6,179	6,461	6,884	7,395	7,861
KDNK, harga malar, Malaysia (RM juta)	210,600	211,200	220,400	232,400	249,000	262,000
Pertumbuhan KDNK harga malar, Melaka	n.a.	0.4%	4.6%	6.5%	7.4%	6.3%
Pertumbuhan KDNK, Malaysia	8.9%	0.3%	4.4%	5.4%	7.1%	5.3%
KDNK per kapita, Melaka (harga semasa) *RM)	16,669	15,144	15,529	16,535	17,429	18,192

Sumber: Data Asas Melaka 2002 & 2005, Unit Perancangan Ekonomi Negeri

Melaka adalah negeri agak kecil, mengakaunkan lebih kurang 3% daripada KDNK Negara pada tahun 2005. Kadar pertumbuhan ekonomi, walau bagaimanapun, adalah di atas purata nasional, meningkat pada purata kadar tahunan sebanyak 5% antara 2001 dan 2005, berbanding dengan 4.5% untuk Malaysia.

Sektor Perkhidmatan yang digabungkan adalah penyumbang paling besar kepada ekonomi negeri membentuk 65% daripada KDNK pada tahun 2005. Sektor ini terdiri daripada perniagaan borong dan runcit, hotel dan perkhidmatan restoran, kewangan, insurans, harta tanah dan perkhidmatan perdagangan serta perkhidmatan kerajaan. Pelancongan antarabangsa dan dalam negeri juga merupakan pendorong utama sektor ini. Keseluruhan, Sektor Perkhidmatan telah menunjukkan pertumbuhan paling kukuh di kalangan semua sektor, meningkatkan bahagian sumbangan kepada KDNK, dari 60.5% pada tahun 2000 kepada 65% pada tahun 2005.

Sektor Pengilangan adalah penyumbang kedua terbesar kepada KDNK negeri pada 28% pada tahun 2005. Beberapa estet perindustrian utama di daerah Melaka Tengah termasuk Zon Perdagangan Bebas Batu Berendam, Estet Perindustrian Ayer Keroh dan Estet Perindustrian. Melaka adalah di kalangan satu daripada empat lokasi pilihan utama di Malaysia untuk kedua-dua pelaburan dalam negeri dan asing, disebabkan ketersediaan infrastruktur mencukupi dan baik, kedekatan dengan hab udara dan laut, pusat kewangan dan perkhidmatan sokongan. Lokasi terpilih lain adalah Selangor, Johor dan Pulau Pinang.

KDNK Melaka, berdasarkan harga 1987 malar, dijangka meningkat pada purata kadar sebanyak 6% setahun dalam tempoh Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010, berbanding dengan purata kadar pertumbuhan sebelum ini sebanyak 5% dalam tempoh Rancangan Kelapan (2001-2005).

Ini adalah sejajar dengan purata kadar pertumbuhan tahunan yang diunjurkan sebanyak 6% di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan.

Kerajaan negeri, sementara itu, telah menumpukan pada menarik industri berdasarkan pengetahuan dan bioteknologi ke dalam negeri. Di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan, Melaka telah dikenal pasti sebagai salah satu daripada negeri bakal dibangun menjadi pusat siber MSC baru (Koridoraya Multimedia). Syarikat-syarikat terletak di pusat siber ini berhak kepada beberapa manfaat pelaburan.

Dari segi pelancongan, kerajaan Melaka telah meneruskan dengan program pembersihan dan pemeliharaan bangunan dan monumen lama dalam negeri, serta pembangunan tarikan pelancongan baru seperti pembersihan Sungai Melaka. Di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan, lapangan terbang Melaka di Batu Berendam akan juga dimodenkan dan dinaik taraf untuk menarik lebih banyak pelancong asing.

5.3 Populasi, Pekerjaan dan Pendapatan

Populasi

Jumlah penduduk Melaka, berdasarkan Bancian 2000, adalah 635,791. Ini diunjurkan oleh Jabatan Perangkaan telah meningkat pada purata kadar pertumbuhan tahunan sebanyak 2.3% setahun untuk mencecah lebih kurang 713,000 pada tahun 2005. Menjelang 2010, negeri diunjurkan mempunyai penduduk lebih kurang 948,700.

Jadual 31: Anggaran dan Unjuran Populasi Melaka, 2000 - 2020

	2000	2005	2010	2015	2020
Jumlah (000')	635.8	713.0	786.2	865.9	948.7
Purata Kadar Pertumbuhan Tahunan Dikompaun		2.3%	2.0%	1.9%	1.8%

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Pengagihan jantina dalam negeri diimbang dengan baik, terdiri daripada 50.2% lelaki dan 49.8% wanita.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Jadual 32: Anggaran Pengagihan Etnik, Melaka, 2005

Kumpulan Etnik	Peratusan
Melayu	60.9%
China	26.8%
India	6.1%
Lain-lain Bumiputera	1.2%
Lain-lain	0.7%
Bukan Rakyat Malaysia	4.3%
Jumlah	100.0%

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Kumpulan etnik utama di Melaka adalah Melayu, yang membentuk 61% daripada penduduk negeri, diikuti oleh China pada 27% dan India pada 6%.

Jadual 33: Anggaran Pengagihan Umur, Melaka, 2005

Kumpulan Usia	Peratusan
0 -19 tahun	42.3%
20 -39 tahun	29.9%
40 -59 tahun	19.6%
60 tahun ke atas	8.2%
Jumlah	100.0%

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Negeri Melaka mempunyai penduduk yang muda, dengan 42% berumur di bawah 20 tahun.

Mereka yang berusia antara 20 dan 39 tahun membentuk 30% daripada penduduk manakala orang dewasa daripada yang berumur 40-59 tahun terdiri daripada 20% penduduk. Mereka yang berumur 60 tahun, dan mengakaun anggaran 8% daripada penduduk.

Pekerjaan

Jadual 34: Pengagihan Pekerjaan mengikut Sektor-sektor di Melaka, 2005

Sektor-sektor	2005 (Q4) % Share
Pertanian, Pemburuan dan Perhutanan	9.0%
Perikanan	0.4%
Perlombongan dan Pengkuarian	0.2%
Sektor Primer	9.6%
Pengilangan	27.1%
Pembinaan	5.2%
Sektor Sekunder	32.3%
Borong dan perniagaan runcit, pembaikan kenderaan bermotor, motosikal, barangan peribadi dan isi rumah	14.8%
Hotel dan Restoran	6.2%
Perkhidmatan Kewangan, Harta Tanah & Kegiatan Perniagaan	8.6%
Pengangkutan, penyimpanan dan komunikasi	4.7%
Elektrik, Gas dan Air	0.6%
Pendidikan, Perkhidmatan Awam & Sosial	20.0%
Isi Rumah Persendirian Dengan Orang Bekerja	3.1%
Pertubuhan-pertubuhan dan Badan-badan Wilayah Lain	0.0%
Sektor Tertiar	58.0%
Jumlah	100.0%
Tenaga Kerja	268,500
Kadar Pengangguran	2.1%

Sumber: Data Asas Melaka 2005 Kajian Tenaga Buruh, Unit Perancangan Jabatan Perangkaan Malaysia

Sub-sektor pengilangan adalah penyumbang tunggal terbesar kepada pekerjaan di Melaka, menyerap anggaran 27% daripada tenaga kerja pada tahun 2005.

Gabungan hotel & restoran, kewangan dan harta tanah, pengangkutan, penyimpanan, perkhidmatan komunikasi, menyumbang lebih kurang 19.5% kepada pekerjaan dalam negeri.

Sub-sektor borong, runcit dan perkhidmatan pembaikan, sementara itu, merangkumi anggaran 15% daripada tenaga kerja dalam negeri.

Sub-sektor pendidikan, perkhidmatan awam dan sosial, membentuk lebih kurang 20% pekerjaan.

Sektor primer, terdiri daripada pertanian, pemburuan, perhutanan, perikanan, perlombongan dan pengkuarian memberi pekerjaan kepada 10% daripada tenaga pekerjaan pada tahun 2005.

Melaka mempunyai kadar pengangguran hanya 2.1% pada tahun 2005, dan secara teknikal pekerjaan penuh.

Pendapatan

Purata pendapatan isi rumah di Melaka dianggarkan oleh Unit Perancangan Ekonomi dianggarkan RM2,792 sebulan pada tahun 2004. Antara tahun 1995 dan 2004, purata pendapatan isi rumah negeri meningkat pada purata kadar tahunan dikompaun sebanyak 8.7%, daripada RM1,845 pada tahun 1995.

Dilihat daripada jadual di bawah, terdapat penurunan pendapatan isi rumah antara tahun 1987 dan 1999, disebabkan krisis kewangan dan kemelesetan ekonomi serantau.

Table 35: Anggaran Pendapatan Isi Rumah Bulanan di Melaka, 1995-2004 (RM)

Tahun	1995	1997	1999	2004
Purata Pendapatan Isi Rumah (RM)	1,843	2,276	2,260	2,792
Tahun	1995 - 1997	1997 - 1999	1999 - 2004	1995 - 2004
Purata Pertumbuhan Tahunan Dikompaun	11.1%	-0.4%	4.3%	8.7%

Sumber: Rancangan Malaysia Kelapan, Rancangan Malaysia Kesembilan, Unit Perancangan Ekonomi Jabatan Perdana Menteri

5.4 Pelancongan

Melaka, dengan kaya dengan warisan sejarah dan budaya, adalah destinasi pelancongan utama di Malaysia. Ketibaan pelancongan ke negeri ini telah meningkat dengan pesat pada purata kadar tahunan dikompaun sebanyak 17% antara 2000 dan 2005, didorong dengan kukuh oleh pelancongan dalam negeri. Mengikut Unit Perancangan Ekonomi Negeri, jumlah bilangan pelancong dianggarkan 4.7 juta pada tahun 2005, yang mana pelawat dalam negeri terdiri daripada 79%.

Jadual 36: Anggaran Ketibaan Pelancong, Melaka, 2000 - 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pelancong Dalam Negeri	1,129,467	1,528,971	1,842,336	2,860,336	2,987,310	3,719,292
% daripada Jumlah Pelancong	52.0%	59.5%	61.9%	79.4%	74.6%	79.2%
Pelancong Antarabangsa	1,040,520	1,039,627	1,133,851	742,612	1,017,728	976,470
% daripada Jumlah Pelancong	48.0%	40.5%	38.1%	20.6%	25.4%	20.8%
Jumlah Ketibaan	2,169,987	2,568,598	2,976,187	3,602,948	4,005,038	4,695,762
% Pertumbuhan	26.7%	18.4%	15.9%	21.1%	11.2%	17.2%

Sumber: Unit Penggalakan Pelancongan, Jabatan Ketua Menteri Melaka, Data Asas Melaka, Unit Perancangan Ekonomi Negeri

Antara 2000 dan 2005, bilangan pelancong dalam negeri dianggarkan untuk mempunyai lebih daripada dua kali ganda daripada 1.1 juta pada tahun 2000 hingga 3.7 juta pada tahun 2005. Pada tempoh yang sama, bilangan tetamu antarabangsa jatuh 6% daripada 1 juta pada tahun 2000 kepada 976,000 pada tahun 2005.

Perjalanan antarabangsa terjejas secara negatif oleh insiden seperti insiden keganasan 11 Sept pada tahun 2001, pengeboman Bali pada Oktober 2002, serta wabak SARS (Sindrom Pernafasan Akut Teruk) pada tahun 2003. Insiden tersebut juga mengehadkan perjalanan ke luar di kalangan rakyat Malaysia, membuat destinasi tempatan alternatif lebih menarik untuk mereka. Pada masa yang sama, pelancongan dalam negeri adalah digalakkan secara aktif oleh kerajaan persekutuan melalui kempen pemasaran seperti 'Cuti-Cuti Malaysia'. Bilangan meningkat istirehat korporat, rekreasi keluarga dan kem belia di pelbagai destinasi pelancongan di seluruh negara juga menyumbang kepada kenaikan pelancongan dalam negeri di Melaka.

Mengikut kajian yang dijalankan oleh Pelancongan Malaysia, pelancong dalam negeri utama ke Melaka adalah dari Kuala Lumpur, Selangor dan Johor.

Dari segi ketibaan pelancong antarabangsa, tiga pasaran teratas adalah Singapura, China dan Indonesia. Pelawat dari negeri-negeri ini dianggarkan masing-masing terdiri daripada 22%, 20% dan 13%, daripada jumlah bilangan pelancong antarabangsa ke negeri pada tahun 2005.

Jadual 37: Pasaran Pelancongan Antarabangsa, 2000 - 2005 (sebagai % Jumlah Ketibaan Pelancongan Antarabangsa)

Negara-negara	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Singapura	41.5%	41.6%	36.4%	33.2%	26.8%	22.4%
China	28.4%	25.6%	30.2%	31.0%	24.3%	19.8%
Indonesia	3.1%	6.7%	7.2%	10.7%	9.9%	12.5%

Sumber: Unit Penggalakan Pelancongan, Jabatan Ketua Menteri Melaka, Data Asas Melaka, Unit Perancangan Ekonomi Negeri

Kebanyakan pelancong Singapura memandu ke Melaka pada hujung minggu atau semasa cuti awam, ditarik oleh kedekatannya (lebih kurang 2.5 jam memandu dari Singapura), daya tarikan sejarah, kadar pertukaran lebih rendah, kemudahan membeli belah dan masakan tempatan. Kereta mereka, dibezakan oleh nombor plat Singapura mereka mudah dikenal dalam bandar.

Pelancong-pelancong dari China, sementara itu melawat Melaka sebagai satu daripada destinasi mereka, melalui pelancongan berpakej.

Pelancong-pelancong Indonesia yang berhampiran, telah meningkat secara beransur-ansur, memandangkan bilangan meningkat mencari rawatan perubatan dari hospital swasta seperti Pusat Perubatan Mahkota dan Pusat Perubatan Pantai di bandar Melaka. Ini sepadan dengan usaha kerajaan persekutuan dalam memasarkan dan mempromosi negara sebagai destinasi premier untuk penjagaan kesihatan berkualiti di bawah apa yang ditermakan 'pelancongan kesihatan'.

Prospek untuk pelancongan antarabangsa dijangka meningkat untuk Melaka. Di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan, dana-dana telah diperuntukkan untuk menaik taraf lapangan terbang untuk mengendalikan jet berbadan kecil untuk menggalakkan pelancongan. Pertubuhan Pelancongan Dunia juga meramalkan bahawa Asia Timur dan Kawasan Pasifik akan menerima 2000 juta pelancong menjelang tahun 2010, kebanyakannya adalah pelancong-pelancong antara wilayah. Ketibaan pelancong-pelancong ke Malaysia diramalkan meningkat pada purata kadar 8.4% untuk mencecah anggaran 24.6 juta menjelang tahun 2010.

Pelancongan dalam negeri akan juga dibangun selanjutnya, dengan program promosi menumpukan pembangunan budaya cuti terancang di kalangan rakyat Malaysia dan menggalakkan penduduk tempatan untuk mengkaji daya tarikan pelbagai dan menarik dalam negara.

5.5 Jualan Runcit

Jadual 38: Jualan Runcit dan Restoran di Melaka, 2001

Lokasi-lokasi	Anggaran Jualan Runcit (RM'000)	Jualan Restoran (RM'000)	Jumlah Jualan (RM'000)
Melaka	1,872,609	292,421	2,165,030
Malaysia	62,182,548	13,171,736	75,354,284

Nota: Anggaran Jualan Runcit dikira selepas 12.5% mewakili jualan bahan api automotif. Ini adalah lebih rendah daripada 13.2% sumbangan daripada jualan bahan api automotif kepada jumlah jualan runcit dalam negara. Ia juga lebih rendah daripada andaian 13.9% yang kami digunakan untuk Selangor dan Kuala Lumpur. Nisbah lebih rendah untuk Melaka adalah disebabkan kesesakan trafik lebih rendah dan jarak lebih pendek yang dijalankan dalam negeri berbanding dengan Selangor dan Kuala Lumpur.

Jualan runcit tidak termasuk perdagangan borong atau kenderaan bermotor dan perdagangan berkaitan.

Sumber: Banci Perdagangan Pengedaran 2002, Jabatan Perangkaan Malaysia

Pada tahun 2001, Jabatan Perangkaan (DOS) menjalankan Bancian pada perdagangan borong dan runcit, perdagangan kenderaan bermotor dan kegiatan berkaitan, dan restoran, dalam negeri.

DSO mendefinisikan jualan runcit termasuk jualan bahan api automotif, yang mewakili lebih kurang 13.2% hasil runcit dijanakan. Tidak termasuk adalah jualan oleh peladang produk-produk ladang; kedai roti, kedai jahit dan kedai membuat bingkai foto. Dari segi jualan restoran, tidak termasuk daripada definisi mereka adalah kemudahan restoran yang dikendalikan oleh hotel, pejabat, loji pengilangan dan institusi pendidikan.

Untuk tujuan kami, kami telah menolak jualan bahan api automotif daripada definisi jualan runcit kami. Akibat daripada itu, jumlah jualan runcit dan restoran dianggarkan RM2.2 bilion di Melaka, seperti ditunjukkan dalam jadual di atas. Ia diwakili lebih kurang 3% daripada jumlah jualan runcit dan restoran sebanyak RM75.3 bilion pada tahun 2001.

Jadual 39: Anggaran Jualan Runcit dan Restoran di Melaka, 2001-2005

Tahun	Pertumbuhan dalam Perbelanjaan Penggunaan Swasta (harga semasa)	Jualan Runcit & Restoran Mantap (RM'000)
2001	3.6%	2,165,030
2002	5.9%	2,292,766
2003	8.1%	2,478,480
2004	11.8%	2,770,941
2005	12.0%	3,103,454

*Sumber: Bank Negara Malaysia, Banci Perdagangan Pengedaran 2002, Jabatan Perangkaan Malaysia
MIRP Consult*

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Memandangkan angka dikemas kini mengenai jualan runcit dan restoran tidak tersedia, kami telah gunakan pertumbuhan tahunan dalam perbelanjaan penggunaan swasta (PCE) sebagai proksi bagi pertumbuhan dalam jualan runcit dan restoran dari tahun 2002 hingga 2005. PCE disumber daripada akaun negara dan sebagaimana dilihat daripada jadual di atas, meningkat pada kadar dua angka tahun 2004 dan 2005.

Keseluruhan, adalah dianggarkan bahawa jumlah Runcit dan Restoran berjumlah RM3.1 bilion di Melaka.

Maju ke hadapan, penggunaan swasta pada dasarnya dijangka meningkat pada kadar lebih perlahan pada tahun 2006 dan kemungkinan tahun 2007, akibat daripada tekanan inflasi.

SEKSYEN 6:

GAMBARAN KESELURUHAN PASARAN RUNCIT MELAKA

6.1 Bekalan Sedia Ada Pusat Membeli Belah

Lanskap runcit di Melaka dikuasai terutamanya oleh kedai-kedai di jalan dan pasaraya tersendiri dan gedung beli belah pada 1970an dan 1980an. Destinasi runcit lebih popular dalam masa tersebut termasuk Gedung Beli Belah Madam King (masih wujud) dan Emporium (ditutup), kedua-dua di Jalan Bunga Raya di pusat bandar.

Kemunculan pusat membeli belah dibina khas tertutup di Melaka, muncul hanya pada pertengahan kedua 1980an, dengan Plaza Soon Seng.

Walau bagaimanapun, ia hanya pada tahun 1990an, yang pembinaan lebih banyak pusat membeli belah, dengan pembukaan Jusco Melaka pada tahun 1991 dan Mahkota Parade pada tahun 1994.

Bandar Melaka juga melalui pengubahan pesat pada masa itu. Penyiapan Lebuhraya Utara Selatan pada tahun 1994, yang menyambung semua bandaraya utama di pantai barat Semenanjung Malaysia, mendorong kepada pembangunan lebih besar kawasan Ayer Keroh di mana persilangan bertingkat ke Bandar Melaka terletak. Pada masa yang sama, penebusangunaan tanah utama menyebabkan pewujudan kawasan baru dipanggil Mahkota Malacca, di mana Mahkota Parade, Hotel Century Mahkota dan Pusat Perubatan Mahkota kini terletak.

Sementara itu, kemunculan pusat membeli belah baru memberi kesan kepada beberapa kompleks lebih lama, dengan Samudra Jaya (Orchard Square), Pandan Plaza dan Great Wall Supermarket tutup pada tahun 2002.

Mengikut Laporan Pasaran Harta yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Harta, terdapat sebanyak 15 kompleks membeli belah² di Melaka pada akhir 2005, semuanya terletak di daerah Melaka Tengah. Kompleks membeli belah ini menyediakan sebanyak 2.05 juta kps ruang runcit.

Pusat membeli belah utama semuanya terletak di Bandar Melaka dan disenaraikan dalam jadual berikut. Tiga pusat paling popular di Melaka hari ini adalah Mahkota Parade, Jusco dan Tesco.

² Definisi Laporan Pasaran Harta Kompleks Membeli Belah termasuk pusat membeli belah, arked membeli belah dan pasar hiper pasaran tersendiri.

Arukan membeli belah ditakrif sebagai kedai runcit di sepanjang satu atau kedua-dua belah untuk perdagangan, yang biasanya laluan jalan kaki terbuka, manakala beberapa mempunyai ruang jalan iklim dikawal tertutup. Campuran runcit mereka biasanya tidak dirancang, barangan runcit biasanya jenis serupa, tidak ada peneraju sungguhpun kompleks dijalankan oleh syarikat pengurusan tunggal. Biasanya tidak ada penyaman udara, manakala sesetengah unit penyaman udara dan sedikit sahaja mempunyai penyaman udara berpadat. Kebanyakan bangunan mempunyai tangga, manakala hanya sesetengah mempunyai lif dan eskalator bersama.

Jadual 40: Pusat Membeli Belah Utama di Melaka, pada bulan Jun 2006

	Pusat Membeli Belah	Lokasi	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kps)	Tahun Pembukaan
1.	Plaza Soon Seng	Jalan Tun Ali	107,769	1987
2.	Jaya Jusco	Jalan Leboh Ayer Keroh	183,477	1991
3.	Mahkota Parade	Jalan Merdeka	532,204	1994
4.	Plaza Hang Tuah	Off Jalan Hang Tuah	319,303	1997
5.	Kota Mas	Lebuh Ayer Keroh	257,583	1997
6.	Plaza Melaka Raya	Taman Melaka Raya	268,045	2001
7.	Tesco	Jalan Tun Razak	Anggaran 140,000	2002
	Jumlah		1,808,381	

Sumber: MIRP Consult; Laporan Pasaran Harta; Laporan Tahunan Syarikat.

6.2 Penyediaan Ruang Lantai Runcit

'Jumlah' ruang lantai runcit di Melaka terdiri terutamanya daripada:

- i. Pusat membeli belah, dan
- ii. Lain-lain jenis ruang pejabat seperti arked membeli belah terbuka, lebih kecil, podium runcit lebih kecil dalam pejabat dan bangunan hotel, kedai di jalan dalam rumah kedai, dll.

Tidak ada angka rasmi 'jumlah' ruang lantai runcit tersedia. Manakala jumlah ruang lantai membeli belah boleh dikira dalam cara agak jelas dan mudah dengan bergantung pada data kami dalam jadual lebih awal, pelencongan jenis ruang runcit lain memerlukan beberapa andaian.

Khususnya, kami telah mengandaikan bahawa dari segi kedai di jalan, 55% unit tingkat bawah digunakan untuk runcit, dengan purata kawasan lantai 1,440 kps. Maklumat mengenai bekalan kedai di jalan diperolehi daripada Laporan Pasaran Harta (IMR) dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Maklumat mengenai jenis ruang runcit lain, selain daripada kedai di jalan, boleh juga diperolehi dari IMR.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Jumlah ruang lantai runcit di Melaka, serta ruang per kapita, ditunjukkan dalam jadual di bawah.

Jadual 41: Pusat Membeli Belah dan Penyediaan Ruang Lantai Runcit di Melaka

Negeri/Kawasan	Jumlah Ruang Lantai Runcit (Kps)		
	Pusat Membeli Belah	Lain-lain	Jumlah
Melaka	1,808,381	8,751,743	10,560,124

Sumber: MIRP Consult, Laporan Pasaran Harta

Jadual 42: Pusat Membeli Belah dan Ruang Lantai Runcit Per Kapita di Melaka, 2005

Negeri/Kawasan	Jumlah Ruang Lantai Runcit (Kps)		
	Pusat Membeli Belah	Lain-lain	Jumlah
Melaka	2.5	12.3	14.8

Sumber: MIRP Consult, Laporan Pasaran Harta

Adalah dianggarkan bahawa Melaka mempunyai 10.6 juta kps ruang runcit, yang mana 17% terdiri daripada pusat membeli belah tertutup dibina khas. Ini menyebabkan penyediaan 14.8 kps ruang runcit setiap orang, yang agak lebih tinggi daripada penyediaan ruang runcit digabungkan 13.7 kps setiap orang di Kuala Lumpur dan Selangor.

Dua jadual berikut menyediakan perbandingan antarabangsa ruang lantai runcit per kapita. Jumlah ruang runcit per kapita telah juga dikira dan termasuk dalam jadual ini.

Sebagaimana disebutkan dalam seksyen lebih awal, Malaysia mempunyai penyediaan lebih rendah ruang lantai runcit, berbanding dengan Singapura, Korea, Jepun dan lain-lain negara tersenarai. Malaysia dianggarkan mempunyai ruang lantai pusat membeli belah per kapita 2.8 kps setiap orang dan jumlah ruang lantai runcit per kapita sebanyak 10.7 kps setiap orang pada tahun 2005.

Jadual 43: Perbandingan Antarabangsa Ruang Lantai Runcit Per Kapita, 2004

Negara-negara	Ruang Lantai Pusat Membeli Belah per Kapita (Kps)
Jepun	3.2
United Kingdom	3.2
Singapura	3.2
Australia	7.5
Amerika Syarikat	21.5
Malaysia (2005)	2.8
Melaka (2005)	2.5

Jadual 43 (samb): Perbandingan Antarabangsa Ruang Lantai Runcit Per Kapita, 2004

Negara-negara	Jumlah Ruang Lantai per Kapita (K ps)
Singapura	10.8
Jepun	10.8
Korea Selatan	12.9
Hong Kong	12.9
United Kingdom	14.0
Australia	22.6
Amerika Syarikat	37.7
Malaysia (2005)	10.7
Melaka (2005)	14.8

Sumber : UrbUrbisJHD Pty. Ltd – Laporan Analisis Makro Pasaran Runcit oleh (Hong Kong) Ltd untuk Link REIT, Sept 2005; MIRP Consult

Ruang lantai pusat *membeli belah* per kapita Melaka jauh di bawah negara-negara lain tersenarai.

Dari segi ruang lantai *jumlah runcit*, walau bagaimanapun, Melaka, mempunyai penyediaan lebih tinggi berbanding Singapura, Jepun, Korea Selatan, Hong Kong dan U.K.

6.3 Bekalan Masa Hadapan Pusat Membeli Belah

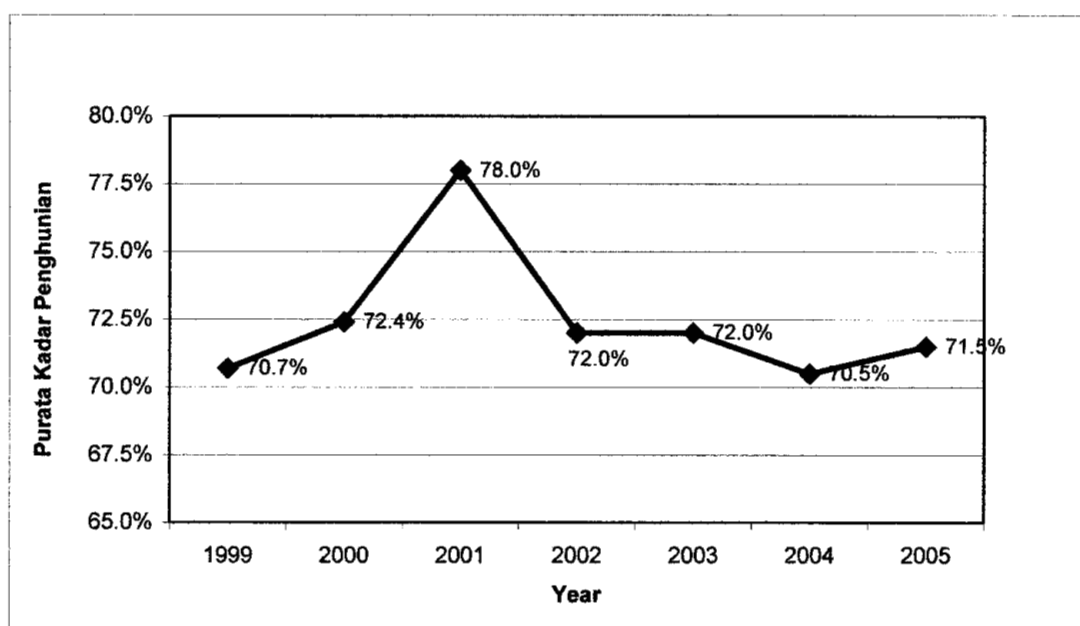
Terdapat dua pusat pada masa ini di bawah pembinaan di Melaka, kedua adalah Dataran Pahlawan di Bandar Melaka. Pusat ini terletak dalam lokasi utama, bertentangan dengan Mahkota Parade.

Pembangunan ini dianggarkan akan menambah lebih kurang 700,000 kps kepada ruang runcit bersih sedia ada di Melaka. Peratusan lot kedainya dijual atas asas hakmilik strata. Lebih lanjut mengenai Dataran Pahlawan dan implikasinya mengenai Mahkota Parade didapati dalam Seksyen 7.2.2. laporan ini.

Selain daripada ini, Giant, yang pada masa ini mempunyai saluran keluar pasaraya di Mahkota Parade, adalah penubuhan hiperpasaran lebih kurang 132,000 kps di sepanjang Jalan Tun Fatimah di bahagian utara bandar.

6.4 Purata Kadar Penghunian

Carta 3: Purata Kadar Penghunian Kompleks Membeli Belah di Melaka, 1999-2005



Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Penilaian, Kementerian Kewangan Malaysia

Berdasarkan Laporan Pasaran Harta, purata kadar penghunian kompleks membeli belah di Melaka adalah 71.5% pada akhir 2005.

Purata kadar penghunian naik kepada 78% pada tahun 2001 tetapi jatuh kepada 72% pada tahun 2002 disebabkan penutupan tiga kompleks membeli belah, iaitu Samudra Jaya (Orchard Square), Pandan Plaza dan Great Wall Supermarket dalam tahun itu.

Kadar penghunian tiga pusat membeli belah utama disebutkan sebelum ini iaitu Mahkota Parade, Jusco dan Tesco adalah agak lebih tinggi. Mahkota Parade mempunyai purata kadar penghunian sebanyak 98% pada tahun 2005. Jusco dan Tesco, yang merupakan lebih kecil, mempunyai penghunian penuh.

6.5 Trafik Pengunjung

Tidak ada data tersedia mengenai trafik pengunjung di pusat membeli belah di Melaka, kecuali untuk Mahkota Parade.

Mahkota mempunyai jumlah 8 juta pengunjung dalam tahun 2005.

6.6 Lingkungan Sewa

Di Melaka, prestasi sewa pusat membeli belah telah bercampur, dengan pusat membeli belah yang lebih popular dan yang diurus dengan baik mencatat peningkatan ketara dalam kadar. Seseengah pusat dengan unit hakmilik strata dan kadar penghunian rendah menyaksikan pengurangan dalam sewa mereka.

Mahkota Parade menguasai kadar paling tinggi di Melaka. Berdasarkan Laporan Pasaran Harta, pada tahun 2002, pusat menaikkan sewa sebanyak 4%-17% untuk unit tingkat bawah khusus dan sebanyak 6%-35% untuk unit tingkat 1 tertentu.

Pada tahun 2003, sewa untuk unit-unit khusus dinaikkan sebanyak 8%-48% pada tingkat bawah dan 8%-13% pada tingkat 1.

Pada 2005, sewa naik 21%-52% pada tingkat bawah rendah, dan 14%-34% pada tingkat 1. Kadar sewa berkisar dari RM5.50-18 kps pada tingkat lebih bawah, RM4.50-13.00 kps pada tingkat 1, dan RM2.00-2.50 pada tingkat 2.

Jaya Jusco menaikkan sewa sebanyak 10%-30% untuk kedai khusus tingkat bawahnya pada tahun 2002. Pada tahun 2005, sewanya berkisar daripada RM2.50-14.00 kps pada tingkat bawah dan RM1.50-8.00 pada tingkat 1.

Tesco juga menaikkan sewa, sebanyak lebih kurang 7%% pada tahun 2004 untuk kedai khususnya, yang berkisar dari segi saiz daripada 420 kps hingga 900 kps. Sewanya pada tahun 2005, berkisar dari RM11-RM14 kps.

Sewa untuk pusat membeli belah lain selebihnya di Melaka adalah agak lebih rendah. Plaza Hang Tuan boleh mencapai RM3-12 kps dalam sewa pada tahun 2005, tetapi ini dijangka menurun pada tahun 2006 disebabkan kekosongan lebih tinggi diperhatikan sejak perpindahan terminal bas, yang pernah bersebelahan pusat.

Kadar pada Plaza Melaka Raya hanyalah antara RM1-6 kps manakala Plaza Soon Seng mempunyai sewa dari RM26 kps. Di Melaka Raya, sewa beberapa unit kedai tingkat satu menurun sebanyak 43% pada tahun 2003 manakala pada tahun 2005, pengurangan sewa antara 7% dan 20% telah dicatatkan. Ia mungkin menurun selanjutnya pada tahun 2006, dengan penutupan penyewa penerajunya, Pasaraya "Senyum" lebih awal tahun ini.

Di Plaza Soon Seng, sewa untuk berapa unit kedai tingkat bawah jatuh sebanyak 28% tetapi masih stabil pada tahun 2004 dan 2005.

Kami menjangka pengukuhan berterusan dalam sewa di pusat membeli belah lebih popular di Melaka pada jangka panjang. Pusat lebih marginal, walau bagaimanapun, mungkin menghadapi penurunan selanjutnya dalam sewa, terutamanya dalam menghadapi persaingan masa hadapan lebih sengit, melainkan ia mengubah kedudukan atau membersihkan hias bangunan.

Jadual 44: Rangkaian Sewa Pusat Membeli Belah di Melaka, 1999 & 2005

Lokasi dan Bangunan	Aras Lantai	Luas Lantai (k.p.)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p.)		Aras Lantai	Luas Lantai (k.p.)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p.)	
			1999	2005			2005	2005
Melaka								
Mahkota Parade, Bandar Hilir	Ground	121,881	7.75		LG	121,881	5.50 - 12.00	
	1	121,504	5.70			258	17.80	
	2	84,314	2.50			291	16.80	
						1,119	13.80	
						1,119	13.80	
						1,119	13.80	
						1,485	15.60	
						388	14.80	
						258 - 1,485	13.80 - 17.80	
						121,504	4.50 - 7.50	
						721	11.80	
						1,066	6.80	
						1,410	7.80	
						1,087	12.45	
						1,033	11.80	
						721 - 1,087	6.80 - 12.45	
						84,314	2.00 - 2.50	
Plaza Hang Tuah, Jalan Tun Mamat Off Jalan Hang Tuah	Ground	36,565	6.97 - 9.94		Ground	215 - 893	5.22 - 11.37	
	1	26,307	4.00 - 6.00			172	11.37	
	2	23,261	3.00 - 5.00			538	5.22	
	3	24,014	2.00 - 3.00			538	3.17	
	4	18,256	1.51 - 2.00		1	344 - 592	3.20 - 6.00	
	5	67,867	1.20 - 1.51			517	3.20	
Plaza Melaka Raya					Basement	538	1.19	
					Ground	603 - 786	1.51 - 2.89	
						258	1.58	
					1	431 - 538	1.36 - 2.11	
						431	2.11	
					2	549	2.00	
						3,455 - 5,888	1.00	

LAMPIRAN VI – LAPORAN PENYELIDIKAN PASARAN BEBAS (Samb)

Lokasi dan Bangunan	Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)		Aras Lantai	Luas Lantai (k.p)	Rangkaian Sewa Setiap Bulan (RM/k.p)	
			1999	2005			2005	2005
Soon Seng Plaza, Jalan Tun Ali	Ground	3,305	7.00		Ground	301	5.34	
	1	3,143	3.50			301	6.03	
	2	3,111	1.20		2	312	5.01	
						527	2.03	
Tesco					Ground	420	11.00 - 14.00	
						893	14.00	
						420	14.00	
						646	13.00	
						646	14.00	
						883	12.00	
Jaya Jusco Shopping Complex Jalan Leboh Ayer Keroh	Ground	29,515	2.50 - 10.50		Ground	161	2.50 - 10.50	
	1	22,475	1.51 - 8.00			1,733	6.00	
						1,023	10.00	
						969	6.00	
					1	1,066	13.75	
						495	1.51 - 8.00	
Kota Mas Shopping Centre Jalan Leboh Air Keroh	Basement	59,202	7.00 - 8.83					
	Ground	59,202	3.20 - 5.95			NA		NA
	1	4,306	3.20 - 5.95					
	2	4,306	2.00					

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Penilaian, Kementerian Kewangan Malaysia

6.7 Urusniaga Nilai Modal

Terdapat hanya satu uruniaga runcit pada awal 2000, di mana Plaza Kota Mas berhentikan operasi dan diambil alih oleh Melaka Sentral Sdn Bhd syarikat milik negeri. Pusat pada masa ini dibersihkan dan telah dinamakan semula Melaka Mall. Tidak ada butir-butir lanjut, walau bagaimanapun, tersedia mengenai nilai diurusniaga.

Petunjuk nilai modal boleh diperolehi daripada jualan lot kedai di Pusat Membeli Belah Dataran Pahlawan. Pada masa ini lot-lot kecil berkisar daripada saiz 220 kps hingga 350 kps pada tingkat lebih bawah dijual pada lebih kurang RM2,200 kps.

Lebih awal daripada itu, Mahkota Parade dijual oleh Chocolate Products Bhd kepada Hektar Black Sdn Bhd untuk RM146.59 juta, yang bermakna RM264.76 setiap kps daripada kawasan boleh disewa bersih.

6.8 Pengaruh Tingkah Membeli Belah dan Budaya Membeli Belah

Pengunjung pusat membeli belah adalah biasa dan "masa lapang" tetap untuk orang di Melaka, disebabkan pembatasan apa yang tersedia kepada mereka dalam bentuk hiburan dan mencari riadah. Jalan-jalan jarang mengalami kesesakan trafik membuatnya mudah untuk berjalan di sekeliling Bandar. Ini diperolehi daripada perbincangan kumpulan fokus yang dijalankan pada tahun 2004 untuk penyelidikan mengenai pengaruh laku membeli belah di Melaka.

Pembeli-pembeli di sini, adalah sensitif kepada harga dan dengan itu mempunyai kecenderungan untuk membanding harga apabila mereka hendak membeli barangan. Mereka didorong oleh nilai dan akan membuat perbandingan membeli barangan. Ini boleh dikaitkan kepada beberapa faktor, satu daripadanya adalah tahap pendapatan agak rendah di Melaka berbanding dengan Kuala Lumpur dan Selangor,

Selain daripada ini, pelancongan adalah penyumbang penting kepada jualan runcit di Melaka kedua-dua daripada pelancong dalam negeri dan asing terutamanya, rakyat Singapura.

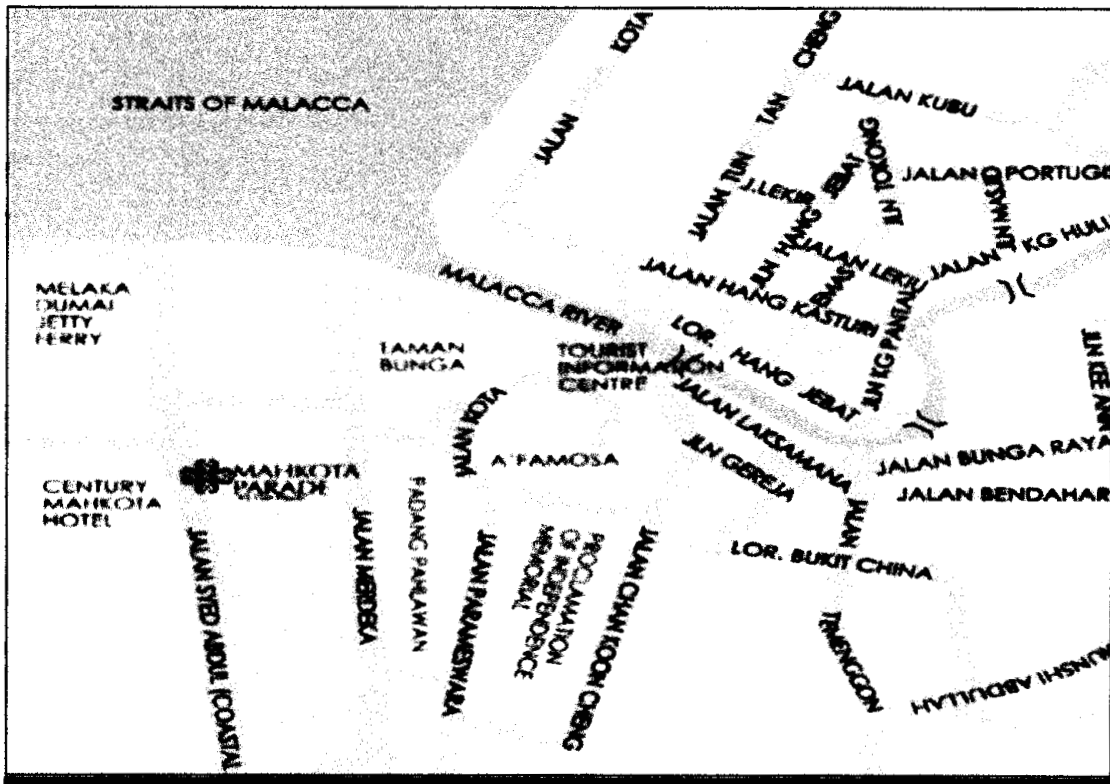
Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

SEKSYEN 7: KAJIAN MAHKOTA PARADE

7.1. Penilaian Lokasi dan Saiz Mahkota Parade mengenai Pasaran Tersedia

Peta 5: Mahkota Parade dan Kawasanya



Sumber: Laman web Hektar

7.1.1 Penerangan Umum Harta

Mahkota Parade adalah pusat membeli belah terbesar, dengan kawasan boleh disewa bersih sebanyak 484,948³ kps pada bulan Dis 2005. Ia terletak secara strategik di tengah-tengah bandar Melaka, dalam jarak boleh berjalan dari tarikan sejarah utama dan pelancongan bandar. Pusat terdiri daripada tiga aras runcit – Bawah, Tingkat Satu dan Dua – dan mempunyai satu aras tempat letak kereta besmen serta tempat letak kereta permukaan, menyediakan 955 tempat letak kereta.

Permukaan tengah pusat menghadapi Jalan Merdeka yang disambung di bulatan muzium dengan Jalan Kota, Jalan Laksamana dan Jalan Hang Jebat di mana ini mempunyai sambungan ke semua jalan raya utama di Melaka.

³ Kawasan boleh disewa bersih Mahkota Parade, termasuk kedai dijual, adalah 498,949 kps.

Mahkota berkedudukan sebagai pusat membeli belah sewilayan utama, menarik bukan sahaja pembeli belah daripada kalangan penduduk Melaka, tetapi juga dari negeri lain di Malaysia, dan pelancong antarabangsa juga. Berdasarkan tinjau kelua 1,000 pembeli belah dijalankan di pusat oleh MIRP pada awal tahun 2004, anggaran 69% daripada pembeli belah adalah dari Melaka, 21% adalah dari negeri lain di Malaysia, kebanyakannya adalah pelancong dalam negeri dan 10% adalah pelancong antarabangsa, terutamanya rakyat Singapura.

Pusat membeli belah menawarkan pelbagai jenis runcit yang luas di Melaka, termasuk hiburan dan jenama fesyen antarabangsa. Penyewa penerajunya Gedung Beli Belah Parkson Grand, Golden Bowl, Pasaraya Giant, dan Pawagam Skrin Golden. Pusat mempunyai lebih daripada 180 penyewa khas menawarkan campuran yang luas daripada fesyen, kasut, makanan & minuman, cendera mata, buku & permainan ke perkakasan rumah, riadah & hiburan dan, sukan & kesihatan.

Jenama fesyen antarabangsa di Mahkota Parade termasuk Esprit, Giordano, Levis, Adidas, Body Glove dan United Sport (NIKE), manakala jenama tempatan mantap termasuk Bonia, Sembonia, Seed, PDI, Factory Outlet Store (F.O.S.) dan Reject Shop.

Dengan tatasunan luas penyewa, pusat memenuhi segmen pembeli yang luas – keluarga, pasangan orang muda serta segmen orang muda yang terdiri pelajar-pelajar. Campuran hiburan menariknya terdiri daripada sinepleks moden, pusat boling, dan pusat hiburan, menarik banyak pengunjung muda. Terutamanya, pusat dianggap oleh segmen lebih muda, sebagai tempat "happening" di Melaka.

7.1.2 Kebolehan Diakses Melalui Jalan Raya, Pengangkutan Awam dan Pejalan Kaki

Mahkota Parade mempunyai perkhidmatan rangkaian jalan raya yang baik. Ia terletak lebih kurang 20 minit dari persimpangan bertingkat Ayer Keroh Lebuhraya Utara Selatan (NSE). NSE adalah lebuhraya utama menyambung beberapa Bandar dan negeri di Semenanjung Malaysia. Kebolehan diakses dari persimpangan bertingkat utara adalah agak mudah. Pengulang alik yang keluar dari plaza tol, akan memandu di sepanjang Lebuh Ayer Keroh, pusing selatan ke Jalan Mufli Haji Khalil dan mengarah ke Jalan Taming Sari. Dari sini, Jalan Taming Sari akan bertemu dengan Jalan Tun Sri Lanang dan Jalan Bendahara, di mana pusat bandar bermula.

Mahkota Parade terletak kurang dari 5 minit memandu selatan Jalan Bendahara di sepanjang Jalan Merdeka. Ia mempunyai kelebihan kerana berhampiran banyak tarikan sejarah dan pelancong seperti Istana Kesultanan Melaka, Stadthuys, Gereja St. Paul's C, A-Famosa, Muzium Rakyat dan Jonker Walk. Oleh yang demikian, ia menarik pelancong antarabangsa dan dalam negeri yang datang ke Melaka.

Pusat diapit oleh pusat runcit Dataran Pahlawan di depan utaranya, hospital swasta dikenali sebagai Pusat Perubatan Mahkota di sebelah timurnya dan Hotel Century Mahkota 4 bintang di sebelah selatannya. Di barat terdekatnya adalah beberapa baris pejabat kedai secara kolektif dikenali sebagai Plaza Mahkota. Dalam jarak boleh berjalan, ke aras timur laut, adalah Hotel Equatorial 5 Bintang. Jauh sedikit ke timurnya, adalah beberapa blok kedai dikenali sebagai projek Melaka Raya.

Kehampirannya ke tapak pelancongan dan kawasan komersil membolehkan kebolehan diakses pejalan kaki mudah untuk pelancong-pelancong, serta bagi mereka yang bekerja dalam kedai dan pejabat di sekitar Plaza Mahkota dan Melaka Raya dan dari Pusat Perubatan Mahkota.

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Mahkota Parade juga boleh diakses penduduk tempatan, kebanyakannya tinggal di kawasan kediaman disekitar parameter pusat Bandar.

Terdapat kemudahan akses pengangkutan awam disebabkan ia mempunyai perkhidmatan baik daripada kedua-dua bas dan teksi, memandangkan lokasinya adalah destinasi utama dalam bandar.

7.1.3 Kesan Projek Infrastruktur dan Pembangunan Komersil / Kediaman Masa Hadapan dalam Persekitaran.

Pembangunan utama di bawah pembinaan dalam persekitaran Mahkota Parade adalah Dataran Pahlawan, pusat runcit dan pelancongan dijadualkan untuk siap sebahagiannya pada tahun 2006. Kesan persaingannya ke atas Mahkota Parade dianalisis dalam Seksyen 7.2.2.

Terdapat sedikit kebimbangan, walau bagaimanapun, pengumpulan dua pusat runcit, mungkin menyebabkan kesesakan trafik dalam kawasan.

7.1.4 Penerangan Kawasan Perdagangan Penduduk Yang Diberi Khidmat oleh Mahkota Parade

Kawasan perdagangan yang diberi khidmat oleh Mahkota Parade terdiri daripada kawasan kumpulan utama padat yang terletak dalam jarak 7 km atau dalam masa 15 minit pemanduan dari harta subjek. Kawasan perdagangan primer terdiri daripada lebih kurang 74% daripada pembeli belah pusat yang merupakan tempatan.

Kawasan perdagangan ini terdiri daripada 'Mukim' atau "Kawasan Kediaman"

- Bandar Melaka, Bukit Baru, Batu Berendam, Bachang, Balai Panjang, Duyong, Pringgit, Bukit Piatu, Klebang Besar / Kechil, Semabok, Padang Semabok, Alai, Ujong Pasir, Padang Temu dan Bukit Katil.

Populasi

Jumlah populasi dalam kawasan perdagangan primer adalah lebih kurang 256,165 dalam tahun 2000.

Menggunakan kadar pertumbuhan diunjurkan oleh Jabatan Perangkaan untuk negeri, populasi dalam kawasan perdagangan primer Mahkota Parade dianggarkan telah meningkat kepada lebih kurang 287,273 pada tahun 2005. Ia diramalkan untuk mencecah lebih kurang 382,238 menjelang 2020.

Jadual 45: Anggaran dan Unjuran Populasi di Kawasan Perdagangan Primer Mahkota Parade

Tahun	2000	2005	2010	2015	2020
Populasi*	256,165	287,273	316,765	348,877	382,238
Tahun	2001-05		2006-10	2011-15	2016-20
Purata Pertumbuhan Tahunan Dikompaun		2.3%	2.0%	1.9%	1.8%

* Penduduk telah diselaraskan untuk terkurang melalui enumerasi faktor sebanyak 5%. Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

M I R P
MIRP Consult Sdn Bhd

Sementara itu, pengagihan jantina dalam kawasan perdagangan primer adalah dianggarkan kepada 50.1% lelaki dan 49.9% wanita, berasaskan bancian tahun 2000.

Profil Etnik

Pengagihan etnik terkini di kawasan perdagangan primer Mahkota Parade tidak boleh diperolehi. Walau bagaimanapun, petunjuk boleh diperolehi dari Bancian tahun 2000, di mana Cina mengakaunkan untuk kumpulan etnik paling tertinggi, pada 46% daripada populasi, diikuti oleh Melayu pada 44% dan India pada 5%. Rakyat Bukan Malaysia mengakaunkan 3% daripada populasi dalam kawasan perdagangan primer.

Jadual 46: Pengagihan Etnik dalam Kawasan Perdagangan Primer Mahkota Parade, 2000

Kumpulan Etnik	% Pengedaran
Melayu	44.3%
Lain-lain Bumi	0.3%
China	46.2%
India	4.7%
Lain-lain	1.2%
Bukan Rakyat Malaysia	3.3%
Jumlah	100.0%

Sumber: Pengagihan Penduduk mengikut Pihak Kuasa dan Mukim, Jabatan Perangkaan Malaysia

Profil Usia

Kawasan perdagangan utama Mahkota Parade mengandungi populasi agak muda. Berdasarkan Bancian 2000, mereka yang berusia 0—10 tahun membentuk 39.5% daripada populasi manakala yang berusia 20 – 39 tahun mengakaunkan 31% daripada populasi.

Orang dewasa yang berusia 40—50 tahun terdiri daripada 21.5% daripada populasi manakala mereka yang berusia 60 tahun dan ke atas mengakaunkan 8% daripada penduduk.

Jadual 47: Pengagihan Usia dalam Kawasan Perdagangan Primer Mahkota Parade, 2000

Kumpulan Usia	% Pengedaran
0 – 19 tahun	39.5%
20 – 39 tahun	31.3%
40 – 59 tahun	21.5%
60 tahun ke atas	7.7%
Jumlah	100.0%

Sumber: Pengagihan Penduduk mengikut Pihak Kuasa dan Mukim Tempatan, Jabatan Perangkaan Malaysia

Gambaran Keseluruhan Pasaran Harta Runcit Bebas bagi HEKTAR REIT-Okt 2006

MIRP
MIRP Consult Sdn Bhd

Pekerjaan

Jadual 48: Pecahan Pekerjaan dalam Kawasan Perda`ngan Primer Mahkota Parade, 2000

Pekerjaan	Pengagihan
Penggubal undang-undang, pegawai dan pengurus kanan	11.2%
Profesional:	6.2%
Juruteknik dan profesional bersekutu	14.4%
Pekerja perkeranian	11.0%
Pekerja khidmat dan pekerja kedai & jualan pasaran	13.8%
Pekerja pertanian dan perikanan mahir	0.8%
Pekerja kraf dan perdagangan berkaitan	9.9%
Operator dan pemasang loji dan mesin	16.8%
Pekerjaan asas	9.6%
Pekerjaan Tidak Diketahui	6.3%
Jumlah	100.0%

Sumber: Banci 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia

Pecahan pekerjaan di kawasan perdagangan primer Mahkota Parade mencadangkan bahawa satu pertiga atau sasaran terdiri daripada personel berjawatan tinggi seperti penggubal undang-undang, pegawai kanan, pengurus, profesional, juruteknik dan profesional bersekutu.

25% daripada populasi mempunyai pekerjaan sebagai pekerja, pekerja khidmat dan jualan runcit.

10% adalah pekerja kraf dan perdagangan berkaitan manakala 17% adalah operator dan pemasang loji dan mesin.

7.1.5 Pekerja dan Pasaran Pelancong dalam Kawasan

Mengikut maklumat bancian, tenaga kerja dalam kawasan perdagangan primer Mahkota Parade berjumlah 95,214 pada tahun 2000, nisbah tenaga kerja adalah lebih kurang 37% daripada populasi.

Sesetengah daripada pekerja-pekerja ini akan berkemungkinan membeli di Mahkota Parade pada hari Isnin hingga Sabtu, memandangkan berdekatan dengan pusat bandar dan kawasan komersial lain..

Pasaran pelancong juga dicirikan dengan ketara dalam hal Mahkota Parade, dengan kajian keluar yang dijalankan pada tahun 2004 oleh MIRP Consult menunjukkan bahawa 10% daripada pengunjung terdiri daripada pelancong-pelancong antarabangsa, manakala 21% terutamanya pelancong-pelancong dalam negeri dari negeri lain. Pertumbuhan pelancong adalah kukuh di Melaka, dengan ketibaan pelancong semakin meningkat pada purata kadar tahunan dikompaun sebanyak 27% antara tahun 2000 dan 2005.

7.2 Kajian Persaingan

7.2.1 Persaingan Sedia ada, pada bulan Jun 2006

Dari segi persaingan sedia ada, tidak ada pusat membeli belah setanding dengan Mahkota Parade memandangkan ia merupakan satu-satunya kawasan membeli belah di Melaka. Pusat lain adalah lebih kecil dan terletak secara berlainan. Satu-satunya pusat persaingan yang mempunyai kaitan adalah Jaya Jusco dan Tesco.

Ringkasan penerangan dan penilaian pelbagai pusat bersaing membeli belah di Melaka disediakan dalam jadual berikut.

Jadual 49: Kajian Pusat Persaingan Penting kepada Mahkota Parade

Pusat Membeli Belah	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kps)	Penerangan	Penilaian
Jaya Jusco	183,477	<p>Ini adalah kawasan membeli belah terletak lebih kurang 8 minit dari persimpangan bertingkat Ayer Keroh Lebuhraya Utara Selatan (NSE). Ia terutamanya disewa dan dihuni oleh Pasaraya dan Gedung Beli Belah Jaya Jusco</p> <p>Ia mempunyai saluran keluar runcit khas pelengkap di kedua-dua tingkat menawarkan terutamanya Makanan & Minuman, Fesyen & Kasut, Buku, Produk Optik, Produk Farmaseutikal, Perkhidmatan Am, dll. Terdapat juga pusat hiburan kanak-kanak dan bilik penyusuan dan persalinan bayi, yang mudah untuk keluarga baru dengan kanak-kanak.</p> <p>Pusat dihuni sepenuhnya.</p>	<p>Manakala pusat memenuhi pasaran besar-besaran, ia terutamanya popular di kalangan keluarga yang membeli belah disitu untuk barang runcit. Produk isi rumah, barangan elektrik dan pakaian, dan yang juga tertarik oleh kemudahannya untuk anak-anak mereka.</p>
Tesco	140,000	<p>Ini adalah bangunan tersendiri satu tingkat dan disewa teraju oleh hiper pasar Tesco. Ia menawarkan tatasusunan luas barang runcit dan produk isi rumah pada harga berdaya saing. Terdapat beberapa saluran keluar runcit dan kiosk menyediakan Makanan & Minuman, Snek, Pakaian Kasual, Aksesori Fesyen, Kasut, Produk Optik, CD, dll.</p> <p>Tesco pada masa ini mengembangkan premis runcitnya. Ia juga mendapat manfaat dari perpindahan terminal bas/teksi tengah banda ke Melaka Sentral pada tahun 2004, terletak hanya seberang hiper pasaran. Jejambat menyambung terminal ke hiper pasaran.</p> <p>Pusat dihuni sepenuhnya.</p>	<p>Pusat memenuhi keperluan kedai peruncit, produk isi rumah dan keperluan membeli belah mudah pasaran besar-besaran. Ia menarik banyak keluarga. Dengan pembukaan terminal bas baru, terdapat peningkatan ketara pembeli belah di pusat,</p>

Jadual 49 (samb): Kajian Pusat Persaingan Utama

Pusat Membeli Belas	Kawasan Boleh Disewa Bersih (kps)	Penerangan	Penilaian
Plaza Melaka Raya	268,045	<p>Ini adalah pusat membeli belah 5 tingkat hakmilik berstrata terletak di Melaka Raya, tidak jauh dari Mahkota Parade. Ia adalah sebahagian daripada projek bersepadu terdiri daripada pangsapuri di atas pusat runcit.</p> <p>Penyewa penerajunya adalah Pasaraya dan Gedung Beli Belah Senyum, tetapi Gedung Beli Belah telah tutup sejak awal tahun 2006. Penyewa utama lain adalah pusat boling dan gedung pelbagai diskaun dipanggil Hot Market. Kekosongan lot kedai tingkat lebih tingginya adalah tinggi.</p>	<p>Pusat digunakan untuk menarik terutamanya pembeli yang tinggal persekitaran terdekat sebab penyewa peneraju Gedung serbanekanya. Walau bagaimanapun, tanpa peneraju, pembeli belah mungkin dihalang ke tempat lain.</p>
Plaza Hang Tuah	319,303	<p>Ini adalah pusat membeli belah 4 tingkat hakmilik strata terletak di pusat bandar Melaka, berhampiran bekas terminal bas / teksi. Trafik membeli belah, walau bagaimana telah menurun dengan ketara dengan perpindahan terminal pengangkutan ke Melaka Sentral, dekat Tesco.</p> <p>Plaza Hang Tuan sebelum ini peneraju adalah Pasaraya dan Gedung Beli Belah Hiong Kong yang telah berpindah sejak itu. Kedainya, dikendalikan terutamanya oleh peruncit tempatan gedung tunggal, menjual produk telekomunikasi, pakaian kasual & jalan boleh mampu, kasut dan produk optikal. Perkhidmatan berkisar dari salon kecantikan dan rambut ke pembaikan telefon mudah alih, dll. Bilangan tinggi lot kedai tingkat lebih tinggi menjadi kosong sejak perpindahan terminal bas. Kebanyakan peruncit sebelum ini dipercayai telah pindah ke Melaka Sentral.</p>	<p>Pusat ini dahulunya agak pesat dan seperti bazaar, menarik banyak pekerja penghijrahan asing dan Melayu, disebabkan kedekatannya dengan bekas terminal bas/teksi. Kini terminal telah berpindah ke Melaka Sentral, ia dilihat terjejas oleh ini menyebabkan penurunan ketara dalam tahan penguji.</p>
Plaza Soon Seng	107,769	<p>Ini adalah pusat membeli belah 4 tingkat dihuni oleh Pasaraya dan Gedung Beli Belah Fajar. Terdapat bilangan kecil saluran keluar runcit khas pelengkap seperti famasi, kedai optikal, kedai kasual, aksesori fesyen dan peruncit kasut, dan saluran makanan segera dan medan makanan. Tingkat paling atasnya, walau bagaimanapun mempunyai banyak lot kedai kosong.</p>	<p>Penyewa peneraju pusat, Fajar menari pembeli dari persekitaran terdekat. Pusat tersebut bersaing pada titik harga rendah untuk produk barang runcit, dan isi rumah. Fajar terus mempunyai pengikut seti di kalangan pelanggannya.</p>
Melaka Mall (nama sebelumnya, Plaza Kota Mas)	257,583	<p>Pusat membeli belah 4 tingkat hakmilik strata pada masa ini ditutup sementara dan menjalankan pembersihan.</p> <p>Dahulunya penyewa peneraju adalah Pasaraya dan Gedung Beli Belah. Bilangan besar unit kedai tingkat bahagian atas adalah kosong.</p>	<p>Pusat dihuni pada masa ini kosong.</p>

Sumber: MIRP Consult

7.2.2 Potensi Persaingan Masa Hadapan

Dataran Pahlawan:

Potensi persaingan utama masa hadapan kepada Mahkota Parade adalah Dataran Pahlawan, yang sedang dibina atas 19.6 ekar betul-betul bertentangan dengan harta subjek secara langsung. Pusat ini disediakan sebagai pusat serantau dan destinasi pelancong, dengan cadangan kawasan boleh disewa bersih lebih kurang 700,000 kps. apabila pembinaan siap pada hujung tahun 2007.

Fasa pertama Dataran Pahlawan terdiri daripada dua aras runcit – aras lebih rendah tertutup dan aras bahagian atas dek terbuka – yang di buka baru-baru ini pada bulan September 2006. Aras bahagian bawah mengandungi unit berkisar dari 120 kps hingga 3,500 kps. Aras bahagian atas terdiri daripada medan terbuka pada satu hujung dan podium bentuk kubah yang diberi tema sebagai pusat IT/ digital, pada hujung yang lain.

Peruncit yang disebut berpindah di Dataran Pahlawan termasuk jenama fesyen antarabangsa seperti MNG, Esprit, Polo Haus, Bossini, Hush Puppies dan lain-lain rantai runcit seperti F.O.S., England Optical dan Ogawa.

Fasa kedua pembangunan terdiri daripada tambahan runcit lima tingkat yang disasarkan untuk siap pada suku ketiga. Bakal penyewa dalam tambahan ini termasuk pasaran hiper dan pusat kesihatan.

Keseluruhannya, pemilik pusat akan mengekalkan 60% daripada unit kedai yang akan dipajak, dengan baki 40% dijual atas asas hakmilik strata.

Sempadan utara Dataran Pahlawan mengapit banyak tapak sejarah dan pelancongan utama Melaka, seperti A' Famosa, Istana Kesultanan Melaka, dll. Oleh itu, adalah diramalkan untuk menarik pelancong ke Melaka.

Terdapat kebimbangan, walau bagaimanapun, pembangunan tidak mempunyai letak kereta yang mencukupi dengan, jumlahnya kurang daripada 400 tempat letak kereta pada aras runcit lebih rendah.

7.2.3 Implikasi ke atas Mahkota Parade

Dataran Pahlawan dijangka memberi persaingan kepada Mahkota Parade. Peruncit disasarkan adalah peruncit, makanan & minuman, barang runcit & produk isi rumah dan gedung khas lain. Walau bagaimanapun, dilihat secara positif bersama Mahkota Parade, precinct keseluruhan akan berkemungkinan menjadi lebih pesat lagi dan destinasi kesibukan untuk pelancong dan orang tempatan sama, mereplikat apa kawasan "Bukit Bintang" telah buat untuk Kuala Lumpur, ia berubah menjadi precinct maju untuk membeli belah dan hiburan kerana pengumpulan pusat runcitnya.

Mahkota Parade akan masih menjadi satu-satunya pusat membeli belah dengan sinepleks moden di Melaka dan fesyen kukuh, komponen hiburan dan riadah dijangka terus menarik kepada membeli belah.

7.3 Kekuatan Utama

Pusat Membeli Belah Teratas dan Mercu Tanda Mantap di Melaka: Mahkota Parade adalah pusat membeli belah teratas Melaka dari segi campuran penyewa, penawaran hiburan reka letak pusat, saiz dan tarikan kepada orang tempatan, apabila membuat keputusan pada tempat untuk menghabiskan masa riadah mereka dengan kawan atau keluarga. Ia adalah juga mercu tanda mantap dalam negeri, merupakan satu-satunya kawasan membeli belah serantau dan terbesar.

Lokasi dan Kebolehan Diakses: Lokasi utamanya di pusat bandar, kedekatan ke destinasi pelancong sejarah utama, serta kebolehan diakses dengan mudah dari semua bahagian Bandar, adalah kunci kekuatan. Pusat juga mendapat khidmat baik daripada teksi dan bas awam.

Sasaran Agak Besar: Pusat mempunyai populasi kawasan perdagangan primer sebanyak 287,000 dan populasi kawasan perdagangan primer dan sekunder yang merangkumi negeri keseluruhan Melaka sebanyak 713,000, pada tahun 2005.

Rangkaian Luas Campuran Penyewa: Pusat pada masa ini membawa rangkaian paling besar peruncit di Melaka, daripada jenama antarabangsa dan nasional terunggul, kepada barangan runcit dan produk isi rumah, makanan dan minuman, dan hiburan. Ia mengendalikan satu-satunya Sinepleks di Melaka dan kemudahan boling adalah popular dan dengan kedua-dua segmen keluarga serta yang muda.

Reka Letak Mesra Pembeli: Reka letak pusat dirancang dengan baik, dengan koridor luas, koridor sekunder minimum dan atrium tengah mempunyai ruang untuk acara. Ini menggalakkan pengunjung untuk menghabiskan masa di pusat menjadikan tempat popular untuk 'melepak' dengan kawan dan keluarga.

Tarikan Pelancong: Pusat itu sendiri adalah tarikan pelancong, disebabkan lokasi strategiknya, boleh dilihat dan penyediaan persekitaran membeli belah bertaraf antarabangsa. Ia menarik ramai pelancong dalam negeri dan antarabangsa, terutamanya di hujung minggu dan cuti am. Melaka mempunyai hampir 1 juta ketibaan pelancong antarabangsa dan 3.7 ketibaan pelancong dalam negeri pada tahun 2005.

Pengurusan Berdasarkan Pelanggan: Pengurusan Pusat adalah proaktif dan sentiasa berusaha untuk memahami pembeli-pembeli, psikografi dan trend pengguna mereka.

7.4 Kelemahan

Lot letak kereta tidak mencukupi untuk memenuhi keperluan orang ramai pada hujung minggu. Ini menyebabkan pemandu perlu mengelilingi sehingga mendapat tempat. Cadangannya adalah kawasan letak kereta permukaan perlu ditatarajah untuk lebih banyak di tempat letak kereta dan lebih kelihatan permukaan pusat.

Titik turun untuk pembeli nampaknya tertumpu di bahagian masuk Gedung Beli Belah Parkson, mengakibatkan kesesakan trafik: Ini mungkin mengakibatkan beberapa kesesakan di sepanjang jalan apabila mengambil dan menurun penumpang di pusat terutamanya di hujung minggu. Lain tempat turun penumpang secara strategik boleh disediakan untuk kenderaan pada masa hadapan.

Penyewa peneraju pasaraya saiz kecil: Penyewa pasaran Mahkota Parade– Giant – adalah agak kecil pada 24,143 kps dan dengan itu dikekang dalam pelbagai produk yang ia bawa.

7.5 Peluang

Campuran Penyewa: Terdapat peluang untuk meningkatkan campuran penyewa secara berterusan sebagai tindakan kepada ruang runcit, memandangkan pengurusan pusat adalah berdasarkan pelanggan dan menjalankan penyelidikan untuk memahami pembeli mereka atas dasar tetap.

Acara dan kemudahan: Ini termasuk peluang untuk menaik taraf komponen terpilih campuran hiburan mereka, sebagai contoh, sinepleks. Lain bentuk hiburan sesuai untuk keluarga mungkin selanjutnya dimasukkan untuk rangkaian lebih lengkap.

Acara tumpuan keluarga dengan penekanan pada kanak-kanak juga berkemungkinan akan menarik lebih banyak keluarga.

Kemudahan: Pusat telah menaik taraf kemudahan untuk menyediakan malah lebih banyak persekitaran yang dipertingkatkan untuk pengunjung-pengunjungnya. Sebagai contoh, system pembayaran syiling letak kereta setiap entri, yang digunakan untuk menghalang hak masuk ke letak kereta telah digantikan dengan kaedah lebih cekap pembayaran melalui mesin automatic dalam pusat. Pusat pada masa ini juga membersihkan tandas awamnya.

Potensi pengembangan pembangunan selanjutnya: Terdapat tanah kosong di atas harta subjek, yang sedang digunakan sekarang sebagai tempat letak kereta permukaan, yang membenarkan pengembangan selanjutnya pusat membeli belah atau untuk pembinaan tempat letak kereta tambahan pada masa hadapan. Potensi penciptaan ruang runcit tambahan dalam tempat letak kereta besmen untuk pengembangan pasaraya serta potensi pengembangan menegak pusat, juga menyediakan keflexibelan dari segi pilihan pengembangan.

Semua ini boleh dipertimbangkan dalam menghadapi potensi peningkatan pengunjung pelawat dan persekitaran kawasan pusat menjadi malah lebih mantap sebagai mercu tanda. Peruncit Kotak Besar, saluran keluar hiburan, tarikan / pusat gourmet, pusat kuasa adalah beberapa cadangan untuk masa hadapan bergantung pada jenis jurang runcit yang perlu diisi.

7.6 Ancaman

Persaingan : Potensi persaingan dari Dataran Pahlawan adalah satu ancaman, tetapi ia juga dilihat secara positif sebagai menambah kepada tarikan destinasi precinct membeli belah.

Pengunjung-pengunjung ke Dataran Pahlawan mungkin menggunakan kemudahan letak kereta di Mahkota Parade. Jika tidak terdapat letak kereta mencukupi untuk pengunjung ke Dataran, ia mungkin mengakibatkan meletak kereta di tempat letak kereta Mahkota Parade, menambahkan masalah letak kereta di hujung minggu.

Ancaman luar mungkin melembapkan pelancongan: Keselamatan luar atau ancaman kesihatan mungkin melembapkan pelancong ke Melaka, mengurangkan dolar pelancongan ke atas membeli belah. Faktor-faktor pengurangan, walau bagaimanapun, adalah trend pertumbuhan dalam ketibaan pelancongan dalam negeri.

Ancaman inflasi: Tekanan inflasi dari kos bahan api lebih tinggi dan kenaikan kadar faedah mungkin melembapkan perbelanjaan tidak lama lagi.

7.7 Prospek Masa Hadapan untuk Mahkota Parade

Pasaran Runcit:

Kemunculan pusat runcit baru di Melaka semasa dua dekad lalu, telah menyengitkan persaingan, dengan mangsa-mangsa merupakan pusat yang mempunyai reka letak tidak sesuai, kawalan tidak lengkap pada campuran penyewa mereka dan kurang memahami pasaran sasaran mereka. Bahagian pasaran telah menganjak ke pusat-pusat tertentu yang mempunyai kedudukan tertentu, dirancang dengan baik dan diurus dengan baik. Pusat yang lebih baik ini dilihat mantap dan berkemungkinan masih boleh bertahan dalam menghadapi persaingan.

Pelancongan akan terus menjadi penyumbang lebih ketara kepada jualan runcit dan dalam hubungan ini, prospek adalah positif, antara lain, penaikan taraf lapangan terbang untuk memenuhi lebih banyak pelancong asing pada masa hadapan. Penyiapan baru-baru ini Pusat Perdagangan Antarabangsa Melaka di Ayer Keroh, adalah juga dijangka meningkatkan pelancongan dalam negeri dan antarabangsa.

Pada masa yang sama, usaha bersama oleh kerajaan tempatan dan persekutuan untuk menarik industri berasaskan pengetahuan dan bioteknologi ke dalam negeri juga disambut baik untuk ekonominya.

Mahkota Parade:

Prospek untuk Mahkota Parade adalah positif dalam jangka sederhana hingga jangka panjang. Pusat sudah bertapak dan akan mendapat manfaat daripada pertumbuhan berterusan dalam pelancongan dalam negeri dan antarabangsa. Kemunculan Dataran Pahlawan, manakala menimbulkan sedikit persaingan kepada pusat, berkemungkinan juga akan menjadi pelengkap harta subjek, memandangkan ini semua adalah lokasi utama di Melaka yang berkemungkinan akan menjadi destinasi untuk pembeli dan pelancong.

SEKSYEN 8: PEMBATASAN LAPORAN

Penggunaan dokumen ini untuk apa-apa tujuan lain adalah tidak dibenarkan oleh MIRP Consult, Pengurus atau Pemegang Amanah. Tidak ada bahagian ini boleh dikeluarkan tanpa kebenaran bertulis kami.

Dokumen ini mengandungi volum maklumat yang agak banyak diperolehi secara langsung daripada sumber lain. Maklumat yang diberi oleh sumber lain dalam laporan ini, manakala dipercayai boleh dipercayai, tidak dijamin oleh penulis-penulisnya. MIRP tidak memberi waranti atau representasi bahawa maklumat tersebut adalah tepat atau betul.

Andaian adalah bahagian perlu laporan ini. MIRP Consult menerima pakai andaian-andaian disebabkan ketidaksediaan beberapa maklumat atau sebab maklumat-maklumat ini adalah di luar ruang lingkup kepakaran kami. Manakala andaian-andaian ini adalah berdasarkan pertimbangan berhati-hati faktor yang diketahui MIRP Consult pada tarikh dokumen ini, risiko bahawa mana-mana daripada andaian mungkin tidak betul hendaklah diambil kira. Tidak ada waranti atau representasi dibuat bahawa andaian ke atas mana laporan ini diasaskan adalah tepat dan betul.

Semua ramalan dan kenyataan dalam Gambaran Keseluruhan Pasaran Runcit adalah berasaskan andaian-andaian tertentu dan adalah tertakluk kepada risiko dan ketidakpastian tertentu, dan dengan itu unjuran-unjuran dan ramalan-ramalan tersebut hendaklah dianggap indikatif kemungkinan lebih daripada kepastian tertentu. Proses membuat unjuran dan ramalan tersebut, melibatkan andaian tentang banyak pemboleh ubah, yang, mudah terdedah kepada keadaan yang berubah yang mungkin keputusan menjejaskan hasil akhir. MIRP Consult tidak memberi waranti bahawa unjuran atau ramalan akan dicapai.

Penyata, maklumat dan pendapat dinyatakan atau diberika dalam laporan ini bertujuan hanya sebagai panduan pelaburan.

Perunding atau mana-mana orang yang terlibat dalam penyediaan laporan ini tidak memberi apa-apa waranti kepada kandungan mahupun menerima apa-apa liabiliti kontrak, tort atau apa-apa bentuk liabiliti berbangkit, kehilangan atau kerosakan yang mungkin timbul akibat daripada mana-mana orang yang bertindak ke atas atau menggunakan kenyataan, maklumat atau pendapat dalam laporan ini.

* * * * *

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN

1 Pembukaan Dan Penutupan Permohonan

Pembukaan Penawaran Awam : 10.00 pagi pada 15 November 2006

Penutupan Penawaran Awam : 5.00 petang pada 22 November 2006

Para Pengarah kami dan Pengurus Penaja Jamin mengikut budi bicara mutlak mereka mungkin memutuskan secara bersama untuk melanjutkan tarikh dan masa penutupan bagi Penawaran Awam. Kami akan umumkan lanjutan tarikh penutupan dalam akhbar harian Bahasa Malaysia dan Bahasa Inggeris yang diedarkan secara meluas di Malaysia.

Kami tidak akan menerima permohonan yang lewat.

2 Kelayakan

Anda hanya boleh memohon bagi Unit-unit Tawaran sekiranya anda memenuhi semua syarat yang berikut:

- (i) Anda mestilah mempunyai akaun CDS. Sekiranya anda tidak mempunyai akaun CDS, anda boleh membuka satu dengan menghubungi mana-mana ADA yang tersenarai dalam Lampiran VIII Prospektus ini.
- (ii) Anda hendaklah merupakan salah satu daripada yang berikut:
 - (a) Warganegara Malaysia yang berusia sekurang-kurangnya 18 tahun pada tarikh penutupan Penawaran Awam dengan alamat di Malaysia; atau
 - (b) Perbadanan/institusi yang diperbadankan di Malaysia di mana terdapat majoriti warganegara Malaysia pada lembaga pengarah/pemegang amanah anda dan sekiranya anda mempunyai modal saham lebih daripada separuh daripada modal saham anda yang diterbitkan, tidak termasuk modal saham keutamaan, dipegang oleh warganegara Malaysia; atau
 - (c) Dana persaraan, kumpulan wang simpanan pekerja atau pencen yang ditubuhkan atau dijalankan di Malaysia.

Kami tidak akan menerima permohonan daripada pemegang amanah, mana-mana orang berusia di bawah 18 tahun, pemilikan tunggal, perkongsian atau lain-lain badan atau persatuan yang diperbadankan, selain daripada syarikat/institusi yang dirujuk dalam Lampiran VIII; dan

- (iii) Anda bukan merupakan pengarah atau kakitangan Rumah Terbitan atau ahli keluarga terdekat mereka.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

3 Cara-cara Permohonan

Kelas Pemohon	Cara Permohonan	Bilangan Unit Tawaran Tersedia
1. Orang awam Malaysia (untuk individu)	Borang Permohonan Putih atau Permohonan Elektronik ⁽¹⁾ atau Permohonan Internet ⁽²⁾	
2. Orang awam Malaysia (bukan individu, seperti syarikat, institusi, dll)	Borang Permohonan Putih sahaja	
3. Para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan Hektar Asset Management dan sekutu perniagaan HKSB, HBSB dan HPSB yang layak	Borang Permohonan Merah Jambu sahaja	
4. Pelabur-pelabur yang dikenal pasti	Melalui proses binaan bida	

Nota-nota:

- (1) Bayaran sebanyak RM2.50 setiap Permohonan Elektronik akan dikenakan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian.
- (2) Yuran pemprosesan setiap Permohonan Internet akan dikenakan oleh MBB, CIMB Securities dan RHB masing-masing sebanyak RM1.00, RM5.00 dan RM2.50.

4 Tatacara Bagi Permohonan Mengguna Borang-borang Permohonan

Para pengarah, kakitangan dan sekutu perniagaan HKSB, HBSB dan HPSB yang layak akan diagihkan dengan Borang-borang Permohonan **Merah Jambu**, surat-surat yang memperincikan peruntukan mereka dan arahan-arahan. Permohonan mereka mestilah mengikut nota-nota dan arahan-arahan dalam dokumen-dokumen tersebut dan di mana berkaitan, Prospektus ini.

Sekiranya anda merupakan orang awam Malaysia, anda hendaklah mengikut tatacara berikut dalam membuat permohonan.

Langkah 1: Dapatkan dokumen-dokumen permohonan

Dapatkan Borang Permohonan **Putih** bersama dengan Sampul-sampul Rasmi Putih "A" dan "B" dan Prospektus ini. Dokumen-dokumen ini boleh diperolehi tertakluk kepada ketersediaan daripada pihak-pihak berikut:

- (i) Aseamblers;
- (ii) Organisasi-organisasi Bursa Securities yang mengambil bahagian;
- (iii) Ahli-ahli Persatuan Bank di Malaysia dan ahli-ahli Persatuan Bank Pelaburan Malaysia; dan
- (iv) Rumah Terbitan.

Langkah 2: Baca Prospektus

Selaras dengan Seksyen 41(2) SCA, Borang-borang Permohonan disertakan dengan Prospektus ini. Anda adalah dinasihati untuk membaca dan memahami Prospektus ini sebelum membuat permohonan anda.

Langkah 3: Lengkapkan Borang Permohonan

Lengkapkan Borang Permohonan **Putih** berkaitan dengan boleh dibaca dan **SECARA KETAT** mengikut nota-nota dan arahan-arahan yang dicetak padanya dan dalam Prospektus ini.

(i) Butir-butir peribadi

Anda hendaklah memastikan bahawa butir-butir peribadi anda yang dikemukakan dalam permohonan anda adalah sama dengan rekod yang disimpan oleh Bursa Depository. Sila maklumkan Bursa Depository dengan segera mengenai sebarang perubahan kepada butir-butir peribadi anda.

Seciranya anda adalah individu dan anda bukan ahli anggota tentera atau polis, nama dan nombor kad pengenalan pendaftaran negara anda ("KP") mestilah sama seperti:

- (a) KP anda;
- (b) mana-mana dokumen pengenalan sementara yang sah seperti yang dikeluarkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara dari masa ke masa; atau
- (c) Resit Pengenalan Sementara (JPN 1/9) anda yang dikeluarkan selaras dengan Peraturan 5(5), Peraturan-peraturan Pendaftaran Negara 1990.

Seciranya anda merupakan ahli anggota tentera atau polis, nama anda dan nombor anggota tentera atau kakitangan polis anda, mengikut keadaan, hendaklah sama seperti yang dinyatakan dalam kad kuasa anda.

Bagi syarikat/institusi, nama dan nombor sijil pemerbadanan mestilah sama seperti yang dinyatakan dalam sijil pemerbadanan.

(ii) Nombor akaun CDS

Anda mestilah menyatakan nombor akaun CDS anda dalam ruang yang disediakan dalam Borang Permohonan **Putih**. Akaun CDS yang tidak sah atau pihak ketiga **tidak akan** diterima.

(iii) Butir-butir bayaran

Anda mestilah menyatakan butir-butir bayaran anda dalam kotak-kotak yang sesuai yang disediakan dalam Borang Permohonan.

Langkah 4: Sediakan bentuk bayaran yang sesuai

Sediakan bentuk bayaran yang betul dalam RM bagi jumlah **PENUH** perlu dibayar untuk Unit-unit Tawaran berdasarkan Harga Runcit Akhir, yang merupakan RM1.05 setiap Unit Tawaran.

Bayaran hendaklah dibuat atas nama "**MIH UNIT ISSUE ACCOUNT NO:430**" dan dipalang "**AKAUN PENERIMA SAHAJA**" (tidak termasuk penyata ATM) dan diendorskan di bahagian belakang dengan nama dan alamat anda. Kami hanya menerima jenis-jenis bayaran berikut:

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN (*Samb*)

- (i) DRAF JURUBANK atau PERINTAH JURUWANG yang dibeli dalam Malaysia sahaja dan dikeluarkan ke atas sebuah bank di Kuala Lumpur (dibezakan dengan jalur merah khas untuk pemohon-pemohon Bumiputera); atau
- (ii) CEK-CEK yang dikeluarkan oleh syarikat-syarikat kewangan berlesen di Malaysia dan dikeluarkan atas nama sebuah bank di Kuala Lumpur (dibezakan dengan jalur merah khas untuk pemohon-pemohon Bumiputera); atau
- (iii) KIRIMAN WANG atau WANG POS (untuk pemohon-pemohon dari Sabah dan Sarawak sahaja); atau
- (iv) PERINTAH GIRO DIJAMIN (“GGO”) daripada Bank Simpanan Nasional Malaysia Berhad (dibezakan dengan jalur merah khas untuk pemohon-pemohon Bumiputera); atau
- (v) PENYATA ATM yang diperolehi daripada mana-mana institusi kewangan yang berikut:
 - Affin-ACF Finance Berhad;
 - Alliance Bank Malaysia Berhad;
 - AmBank (M) Berhad;
 - CIMB Bank Berhad (dahulunya dikenali sebagai Bumiputra-Commerce Bank Berhad);
 - EON Bank Berhad;
 - Hong Leong Bank Berhad;
 - Malayan Banking Berhad;
 - Public Bank Berhad;
 - RHB Bank Berhad; atau
 - Southern Bank Berhad.

Kami tidak akan menerima permohonan dengan kiriman wang yang berlebihan atau berkurangan atau jenis-jenis bayaran yang tidak sesuai.

Hanya satu Borang Permohonan daripada setiap Pemohon akan dipertimbangkan dan setiap permohonan hendaklah untuk 100 Unit Tawaran atau gandaannya. **Permohonan berganda tidak akan diterima. Sesiapa yang mengemukakan permohonan berganda atas namanya sendiri atau mengguna nama orang lain, dengan atau tanpa kebenaran mereka, melakukan kesalahan di bawah Seksyen 87A Akta Industri Sekuriti, 1983 (“SIA”) dan sekiranya disabitkan, boleh dikenakan hukuman dengan denda minimum RM1,000,000 dan tempoh penjara sehingga 10 tahun di bawah Seksyen 88B SIA.**

Tiada pengesahan penerimaan Borang Permohonan atau wang permohonan akan dibuat oleh Hektor Asset Management dan/atau Rumah Terbitan.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

Langkah 5: Muktamadkan permohonan

Masukkan Borang Permohonan Putih dengan bayaran dan salinan fotostat dokumen pengenalan anda yang boleh dibaca (KP/dokumen pengenalan sementara yang sah dikeluarkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara/Resit Pengenalan Sementara (JPN 1/9)/kad kuasa/sijil pemerbadanan) dalam sampul Rasmi Putih "A" dan tutupkannya.

Tulis nama dan alamat anda di bahagian luar sampul Rasmi Putih "A" dan "B". Nama dan alamat yang ditulis mestilah sama seperti nama dan alamat anda mengikut KP anda/dokumen pengenalan sementara yang sah yang dikeluarkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara/Resit Pengenalan Sementara (JPN 1/9)/kad kuasa/ kad kuasa/sijil pemerbadanan. Lekatkan setem pada sampul Rasmi Putih "A" dan masukkan sampul Rasmi Putih "A" ke dalam sampul Rasmi Putih "B"

Langkah 6: Serahkan permohonan

Anda boleh menyerahkan permohonan anda dalam sampul Rasmi Putih "B" melalui salah satu daripada cara-cara berikut:

- (i) hantar melalui **POS BIASA** ke:

Malaysia Issuing House Sdn Bhd
27th Floor, Menara Multi-Purpose
Capital Square
No. 8, Jalan Munshi Abdullah
50100 Kuala Lumpur
P.O. Box 13269
50804 Kuala Lumpur

- (ii) **DIHANTAR DENGAN TANGAN** dan dimasukkan dalam Kotak-kotak Masuk yang disediakan di bahagian belakang Menara Multi-Purpose, Capital Square, No. 8, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur agar sampai tidak lewat dari jam 5.00 petang pada 22 November 2006 atau tempoh atau tempoh-tempoh selanjutnya sebagaimana para pengarah kami dan Pengurus Penaja Jamin mengikut budi bicara mutlak mereka mungkin putuskan secara bersama.

- (iii) **DIHANTAR DENGAN CARA PANDU MASUK** di Stadium Hoki Tun Razak, Jalan Duta, Kuala Lumpur pada hari terakhir penerimaan borang permohonan di mana ialah pada 22 November 2006, di antara jam 10.00 pagi hingga jam 5.00 petang sahaja.

5 Tatabara Bagi Permohonan Menggunakan Permohonan Elektronik

Permohonan bagi Unit-unit Tawaran melalui Permohonan Elektronik hanya boleh diterima daripada orang awam Malaysia yang merupakan individu. Sila baca dengan teliti dan ikuti terma-terma Prospektus ini, tatabara, terma-terma dan syarat-syarat bagi Permohonan Elektronik dan tatabara yang dikemukakan pada skrin ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian sebelum membuat Permohonan Elektronik.

Langkah 1: Buka akaun

Sebelum membuat permohonan melalui Permohonan Elektronik, anda **mestilah mempunyai kedua-dua** daripada yang berikut:

- (i) akaun dengan mana-mana Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian berikut dan kad ATM yang dikeluarkan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian untuk mengakses akaun bank tersebut:

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN *(Samb)*

- AmBank Berhad;
 - Bank Muamalat Malaysia Berhad;
 - CIMB (dahulunya dikenali sebagai Bumiputra-Commerce Bank Berhad);
 - EON Bank Berhad;
 - HSBC Bank Malaysia Berhad;
 - Malayan Banking Berhad;
 - OCBC Bank (Malaysia) Berhad; atau
 - Standard Chartered Bank Malaysia Berhad (di cawangan-cawangan terpilih sahaja).
- (ii) dana-dana yang mencukupi dalam akaun bank anda dengan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian yang berkaitan pada masa anda membuat permohonan.

Langkah 2: Baca Prospektus

Anda adalah dinasihatkan untuk membaca dan memahami Prospektus sebelum membuat permohonan anda.

Langkah 3: Pohon pada ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian

- (i) Pergi ke ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian di cawangan-cawangan terpilih mereka.

Kad ATM anda yang dikeluarkan oleh salah satu Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian tidak boleh digunakan untuk memohon bagi Unit-unit Tawaran di ATM kepunyaan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian yang lain.

Anda boleh memohon bagi Unit-unit Tawaran pada ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian yang terletak di negara lain atau di tempat di luar Malaysia.

- (ii) Pilih opsyen Permohonan Elektronik di ATM. Anda mestilah mengikuti tatacara yang dikemukakan pada skrin ATM Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian, jikalau tidak permohonan anda akan ditolak.

- (iii) Masukkan maklumat berikut melalui ATM di mana arahan pada skrin memerlukan anda untuk berbuat demikian:

- Nombor Pengenalan Peribadi (“PIN”);
- MIH UNIT ISSUE ACCOUNT NO;
- bilangan Unit Tawaran yang dipohon dan/atau jumlah RM yang hendak didebit daripada akaun; dan
- Nombor akaun CDS

Gunakan akaun CDS anda sendiri apabila memohon bagi Unit-unit Tawaran, walaupun anda mempunyai akaun bersama dengan mana-mana Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian. Di atas adalah syarat-syarat pendedahan minimum. Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian mungkin meminta pendedahan tambahan daripada anda.

- (iv) Anda hendaklah mengesahkan dan mengaku janji bahawa penyata mandatori berikut adalah benar dan tepat dengan menekan kekunci atau butang ditandakan terlebih dahulu pada papan kekunci ATM;

- anda berusia sekurang-kurangnya 18 tahun pada tarikh penutupan permohonan bagi Unit-unit Tawaran;
- anda adalah warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia;
- anda telah membaca Prospektus dan memahami serta bersetuju dengan terma-terma dan syarat-syarat permohonan ini;
- ini merupakan satu-satunya permohonan yang anda kemukakan; dan

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN (Samb)

- anda memberi kebenaran kepada Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dan Bursa Depository untuk mendedahkan maklumat berhubung dengan diri anda dan akaun anda dengan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dan Bursa Depository kepada Rumah Terbitan dan pihak-pihak berkuasa berkenaan lain.

Anda hendaklah melengkapkan semua langkah dan mengikut arahan-arahan yang dinyatakan pada skrin ATM.

- (v) Sebaik sahaja permohonan anda disempurnakan, anda akan menerima slip transaksi yang dijanakan komputer (“Rekod Transaksi”), mengesahkan butir-butir Permohonan anda. Rekod Transaksi hanyalah rekod yang anda lengkapkan di ATM dan bukan rekod yang kami atau Rumah Terbitan telah menerima mana-mana bahagian permohonan anda.

Jangan kemukakan Rekod Transaksi anda dengan Borang Permohonan. Ianya untuk simpanan anda.

- (vi) Terma-terma dan syarat-syarat tambahan bagi Permohonan Elektronik adalah seperti berikut:
- (a) Anda bersetuju dan mengakujajangi untuk melanggan atau membeli dan untuk menerima bilangan Unit Tawaran yang dipohon sepertimana yang dinyatakan pada Rekod Transaksi atau apa-apa jumlah yang kurang yang mungkin diperuntukkan atau diuntukkan kepada anda.
 - (b) Pengesahan anda dengan menekan kekunci atau butang pada ATM akan dianggap sebagai penerimaan anda akan bilangan Unit Tawaran yang diperuntukkan atau diuntukkan kepada anda.
 - (c) Sekiranya anda diperuntukkan mana-mana Unit Tawaran, anda akan menjadi terikat dengan Surat Ikatan.
 - (d) Anda mengesahkan bahawa anda tidak memohon bagi Unit-unit Tawaran sebagai penama orang-orang lain dan bahawa Permohonan Elektronik anda dibuat atas akaun anda sendiri sebagai pemilik benefisial.
 - (e) Anda meminta dan membenarkan kami untuk mengkredit Unit-unit Tawaran yang diperuntukkan kepada anda ke dalam akaun CDS anda dan mengeluarkan sijil (sijil-sijil) unit Tawaran yang mewakili Unit-unit Tawaran tersebut yang diperuntukkan dalam nama Bursa Malaysia Depository Nominees Sdn Bhd dan menghantar sijil-sijil ini kepada Bursa Depository.
 - (f) Anda mengetahui bahawa permohonan anda adalah tertakluk kepada kesilapan dan kerosakan elektrik, elektronik, teknikal, transmisi, komunikasi dan kerosakan dan kegagalan berkaitan komputer, kebakaran dan lain-lain peristiwa yang bukan dalam kawalan kami, atau kawalan Rumah Terbitan, Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian atau Bursa Depository. Anda tanpa boleh dibatalkan bersetuju bahawa anda dianggap tidak membuat permohonan sekiranya kami atau Rumah Terbitan tidak menerima permohonan anda atau data permohonan anda hilang keseluruhannya atau sebahagiannya, korup atau sebaliknya tidak boleh diakses oleh kami atau Rumah Terbitan. Anda tidak akan membuat tuntutan apa sekalipun terhadap kami, Rumah Terbitan, Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian atau Bursa Depository.

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN *(Samb)*

- (g) Anda tanpa boleh dibatalkan membenarkan Bursa Depository untuk mengisi dan menandatangani bagi pihak anda sebagai penerima pindahan atau penerima pelepasan mana-mana suratcara pemindahan dan/atau lain-lain dokumen yang diperlukan bagi pemindahan Unit-unit Tawaran yang diperuntukkan kepada anda.
- (h) Anda bersetuju bahawa jika berlaku peristiwa pertikaian undang-undang timbul daripada penggunaan Permohonan Elektronik, hak, obligasi dan liabiliti bersama kami akan ditentukan di bawah undang-undang Malaysia dan menjadi terikat oleh keputusan Mahkamah Malaysia.
- (i) Bayaran RM2.50 setiap Permohonan Elektronik akan dikenakan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian masing-masing.

Nota:

- *Pemohon Unit Tawaran hendaklah mengambil perhatian bahawa perkataan 'saham' atau 'unit-unit' yang dipaparkan pada skrin ATM yang hendak diambil sebagai mewakili 'Unit(unit-unit)' dalam proses permohonan.*

6 **Tatacara Bagi Permohonan Menggunakan Permohonan Internet**

Permohonan bagi Unit-unit Tawaran melalui Permohonan Internet hanya terpakai untuk orang-orang awam Malaysia yang merupakan individu.

Sila baca dengan teliti dan ikut terma-terma Prospektus ini, tatacara, terma-terma dan syarat-syarat bagi Permohonan Internet dan tatacara yang dikemukakan pada Internet, laman web perkhidmatan kewangan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet sebelum membuat Permohonan Internet.

Langkah 1: Buka akaun

Sebelum membuat permohonan melalui Permohonan Internet, anda mestilah mempunyai kesemua yang berikut:

- (i) akaun sedia ada dengan **Malayan Banking Berhad** dan jadilah pengguna berdaftar di bawah www.maybank2u.com.my;
- (ii) akaun sedia ada dengan **CIMB Securities Sdn Bhd** didaftarkan atas nama anda (dan bukan dalam nama penama) dan jadilah pengguna berdaftar **i*Trade@CIMB**. Anda perlu mempunyai pengenalan pengguna anda dan PIN/kata laluan untuk kemudahan perkhidmatan kewangan Internet;
- (iii) akaun sedia ada dengan **RHB Bank Berhad** dan jadilah pengguna berdaftar di bawah www.rhbbank.com.my; dan
- (iv) dana-dana yang mencukupi dalam akaun bank anda yang diperlukan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet yang berkaitan pada masa anda membuat Permohonan Internet, untuk kedua-dua harga yang perlu dibayar bagi Unit-unit Tawaran dan caj urusniaga berkaitan yang akan ditanggung.

Langkah 2: Baca Prospektus

Anda adalah dinasihatkan untuk membaca dan memahami Prospektus sebelum membuat permohonan anda.

Langkah 3: Pohon melalui Internet

Kami telah menetapkan langkah-langkah yang perlu bagi permohonan Unit-unit Tawaran melalui Permohonan Internet di bawah untuk tujuan gambaran sahaja.

SILA AMBIL PERHATIAN BAHAWA LANGKAH-LANGKAH SEBENAR BAGI PERMOHONAN INTERNET TERKANDUNG DALAM LAMAN WEB PERKHIDMATAN KEWANGAN INTERNET INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET MUNGKIN BERBEZA DARIPADA LANGKAH-LANGKAH YANG DINYATAKAN DI BAWAH.

- (i) Hubungkan dengan laman web perkhidmatan kewangan Internet Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet dengan siapa anda mempunyai akaun;
- (ii) Log masuk kepada kemudahan perkhidmatan kewangan Internet dengan memasukkan pengenalan pengguna dan PIN/kata laluan anda;
- (iii) Layari bahagian laman web mengenai permohonan berhubung dengan penawaran awam awal;
- (iv) Pilih kaunter berhubung dengan Unit-unit Tawaran untuk melancarkan Prospektus Elektronik dan terma-terma dan syarat-syarat Permohonan Internet.
- (v) Pilih tanda pautan hiper ditetapkan pada skrin untuk menerima terma-terma dan syarat-syarat yang dinyatakan di atas, setelah membaca dan memahami keseluruhan terma-terma dan syarat-syarat sedemikian;
- (vi) Di skrin sebelah, lengkapkan borang permohonan dalam talian;
- (vii) Periksa agar maklumat yang terkandung dalam borang permohonan dalam talian seperti kaunter saham, nombor KP, nombor akaun CDS, bilangan Unit Tawaran yang dipohon dan nombor akaun untuk didebit adalah betul, dan pilih pautan hiper yang ditetapkan pada skrin untuk mengesahkan dan mengemukakan borang permohonan dalam talian.

Selepas memilih pautan hiper yang ditetapkan pada skrin, anda dikehendaki untuk mengesahkan dan mengaku janji bahawa penyata mandatori berikut adalah benar dan betul:

- anda berusia sekurang-kurangnya 18 tahun pada tarikh penutupan permohonan bagi Unit-unit Tawaran;
- anda adalah warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia;
- anda telah, sebelum membuat Permohonan Internet, menerima dan/atau mempunyai akses kepada salinan Prospektus bercetak/elektronik, kandungan yang mana anda telah baca dan fahami;
- anda bersetuju dengan semua terma-terma dan syarat-syarat Permohonan Internet sebagaimana yang dinyatakan dalam Prospektus dan telah mempertimbangkan dengan berhati-hati faktor-faktor risiko yang dikemukakan dalam Prospektus, selain daripada semua maklumat lain yang terkandung dalam Prospektus, sebelum membuat Permohonan Internet;
- Permohonan Internet merupakan satu-satunya permohonan yang anda kemukakan untuk Unit-unit Tawaran;
- Anda membenarkan Institusi Kewangan yang Dibenarkan untuk memotong jumlah penuh perlu dibayar bagi Unit-unit Tawaran daripada akaun anda dengan Institusi Kewangan yang Dibenarkan;

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN *(Samb)*

- anda memberi kebenaran nyata selaras dengan undang-undang Malaysia yang berkaitan (termasuk tetapi tidak terhad kepada Seksyen 99 Akta Perbankan dan Institusi Kewangan, 1989 dan Seksyen 45 Akta Industri Sekuriti (Depositori Pusat), 1991) kepada pendedahan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet, Institusi Kewangan yang Dibenarkan dan/atau Bursa Depository, mengikut keadaan, maklumat mengenai anda, Permohonan Internet yang dibuat oleh anda atau akaun anda dengan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet, kepada Rumah Terbitan dan Institusi Kewangan yang Dibenarkan, SC dan mana-mana pihak berkuasa lain yang berkaitan;
 - anda tidak memohon bagi Unit-unit Tawaran sebagai penama mana-mana orang lain dan permohonan dibuat atas nama anda sendiri, sebagai pemilik benefisial dan tertakluk kepada risiko-risiko yang dirujuk dalam Prospektus ini;
 - anda memberi kebenaran kepada Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet untuk mendedahkan dan memindahkan kepada mana-mana orang, termasuk mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau berperaturan dalam mana-mana bidangkuasa, kami atau pihak-pihak berkaitan lain berhubung dengan Penawaran Awam, semua maklumat berkaitan dengan anda sekiranya dikehendaki oleh mana-mana undang-undang, peraturan, perintah mahkamah atau mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau berperaturan dalam mana-mana bidang kuasa atau sekiranya pendedahan dan pemindahan sedemikian adalah, pada pendapat munasabah Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet, perlu bagi penyediaan perkhidmatan Permohonan Internet atau sekiranya pendedahan sedemikian diminta atau diperlukan berhubung dengan Penawaran Awam. Selanjutnya, Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet akan mengambil langkah berjaga-jaga yang munasabah untuk memelihara kerahsian maklumat berkaitan dengan pemohon dikemukakan oleh anda kepada Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet berhubung dengan penggunaan perkhidmatan Permohonan Internet;
- (viii) Atas pengemukaan borang permohonan dalam talian, anda akan dihubungkan kepada laman web Institusi Kewangan yang Dibenarkan untuk melaksanakan bayaran dalam talian wang anda untuk Penawaran Awam;
- (ix) Anda mestilah membayar bagi Unit-unit Tawaran melalui laman web Institusi Kewangan yang Dibenarkan, jikalau tidak Permohonan Internet dianggap tidak lengkap, di sebalik paparan pada Skrin Pengesahan. "Skrin Pengesahan" merujuk kepada skrin yang kelihatan atau dipaparkan pada laman web perkhidmatan kewangan Internet, yang mengesahkan bahawa Permohonan Internet telah dilengkapi dan menyatakan butir-butir mengenai Permohonan Internet anda, termasuk bilangan Unit Tawaran yang dipohon, yang mana boleh dicetak oleh pemohon bagi rekod-rekod anda.
- (x) Sebaik sahaja transaksi dilengkapi, pesanan daripada Institusi Kewangan Bertauliah mengenai status bayaran akan dipaparkan pada skrin laman web melalui mana bayaran dalam talian wang permohonan bagi Unit-unit Tawaran sedang dibuat. Selepas di atas, Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet akan mengesahkan bahawa Permohonan Internet telah dilengkapi, melalui Skrin Pengesahan pada laman webnya; dan
- (xi) Anda adalah dinasihatkan untuk mencetak Skrin Pengesahan untuk rujukan dan simpanan anda.

Nota:

Pemohon Unit Tawaran hendaklah mengambil perhatian bahawa perkataan 'saham' atau 'unit-unit' yang dipaparkan pada lamanweb internet perkhidmatan kewangan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet hendak diambil sebagai mewakili 'Unit(unit-unit)' dalam proses permohonan.

7 **Terma-terma dan Syarat-syarat**

TERMA-TERMA DAN SYARAT-SYARAT YANG DINYATAKAN DI BAWAH MELENGKAPI TERMA-TERMA DAN SYARAT-SYARAT TAMBAHAN BAGI PERMOHONAN INTERNET YANG TERKANDUNG DALAM LAMAN WEB PERKHIDMATAN KEWANGAN INTERNET INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET. SILA RUJUK KEPADA LAMAN WEB PERKHIDMATAN KEWANGAN INTERNET INSTITUSI KEWANGAN YANG MENGAMBIL BAHAGIAN DALAM PERMOHONAN INTERNET UNTUK TERMA-TERMA DAN SYARAT-SYARAT DAN ARAHAN-ARAHAN YANG TEPAT.

- (i) Anda diperlukan untuk membayar Harga Runcit Akhir bagi setiap Unit Tawaran anda yang dipohon.
- (ii) Anda hanya boleh mengemukakan 1 permohonan sahaja bagi Unit-unit Tawaran yang ditawarkan untuk orang awam Malaysia. Contohnya, sekiranya anda mengemukakan permohonan mengguna Borang Permohonan Putih, anda tidak boleh mengemukakan Permohonan Elektronik atau Permohonan Internet.

Walau bagaimanapun, sekiranya anda telah membuat permohonan mengguna Borang Permohonan Merah Jambu, anda masih boleh memohon bagi Unit-unit Tawaran yang ditawarkan kepada orang awam Malaysia mengguna Borang Permohonan Putih, Permohonan Elektronik atau Permohonan Internet.

Rumah Terbitan bertindak di bawah kebenaran para pengarah kami mempunyai budi bicara untuk menolak permohonan yang kelihatan sebagai permohonan berganda.

Kami berhasrat untuk mengingatkan anda sekiranya anda mengemukakan lebih daripada 1 permohonan atas nama anda sendiri atau mengguna nama orang lain, dengan atau tanpa kebenaran mereka, anda melakukan kesalahan di bawah Seksyen 87A Akta Industri Sekuriti, 1983 ("SIA") dan sekiranya disabitkan, boleh dikenakan hukuman dengan denda minimum RM1,000,000 dan tempoh penjara sehingga 10 tahun di bawah Seksyen 88B Akta Industri Sekuriti (Pindaan), 1983.

- (iii) Permohonan anda mestilah sekurang-kurangnya untuk 100 Unit Tawaran.
- (iv) Permohonan anda hendaklah dibuat berhubung dengan dan tertakluk kepada Prospektus ini dan Surat Ikatan. Anda bersetuju untuk menjadi terikat dengan Surat Ikatan.
- (v) Pengemukakan permohonan anda tidak bermakna bahawa permohonan anda akan berjaya. Mana-mana permohonan yang dikemukakan tidak boleh ditarik balik.
- (vi) Kami atau Rumah Terbitan tidak akan mengeluarkan sebarang pengesahan penerimaan permohonan anda atau wang permohonan anda.
- (vii) Anda hendaklah memastikan bahawa butir-butir peribadi anda yang dikemukakan dalam permohonan anda dan/atau butir-butir peribadi anda sebagaimana direkodkan oleh Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Saham Internet adalah benar dan sama dengan yang terakhir direkodkan oleh Bursa Depository. Jikalau tidak, permohonan anda berkemungkinan akan ditolak. Bursa Depository hendaklah dimaklumkan dengan segera mengenai apa-apa perubahan dalam alamat anda jikalau tidak surat pemberitahuan mengenai peruntukan yang berjaya akan dihantar ke alamat berdaftar anda yang terakhir disimpan dengan Bursa Depository.
- (viii) Kiriman wang anda setelah dikemukakan untuk bayaran tidak akan menunjukkan bahawa permohonan anda telah diterima.

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN (*Samb*)

Penerimaan kami akan permohonan anda untuk melanggan bagi atau membeli Unit-unit Tawaran akan dibentuk melalui pengeluaran notis peruntukan bagi Unit-unit Tawaran kepada anda.

- (ix) Pengemukaan nombor akaun CDS anda dalam permohonan anda termasuk kebenaran anda selaras dengan undang-undang Malaysia untuk Bursa Depository dan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian (mengikut keadaan) untuk mendedahkan maklumat mengenai akaun CDS anda dan maklumat berkaitan lain kepada kami atau Rumah Terbitan dan mana-mana badan berkanun berkaitan (mengikut keadaan).

Anda bersetuju untuk menerima keputusan kami sebagai muktamad sekiranya kami putuskan untuk tidak memperuntukkan mana-mana Unit Tawaran kepada anda.

- (x) Terma-terma dan syarat-syarat tambahan bagi Permohonan Internet adalah seperti berikut:
- (a) Permohonan anda tidak akan berjaya dilengkapkan dan tidak boleh dicatatkan sebagai permohonan yang lengkap melainkan anda telah melengkapkan kesemua langkah permohonan berkaitan dan tatacara bagi Permohonan Internet yang akan mengakibatkan laman web perkhidmatan kewangan Internet memaparkan Skrin Pengesahan. Anda adalah diperlukan untuk melengkapkan Permohonan Internet anda sebelum tarikh dan masa penutupan bagi Penawaran Awam yang dinyatakan dalam Seksyen 1 Prospektus ini.
- (b) Anda tanpa boleh dibatal bersetuju dan mengakujaji untuk melanggan atau membeli dan untuk menerima bilangan Unit Tawaran yang dipohon sepertimana yang dinyatakan pada Skrin Pengesahan atau apa-apa bilangan yang kurang yang mungkin diperuntukkan atau diuntukkan kepada anda. Anda mengesahkan dengan mengklik pautan hiper yang ditetapkan pada skrin berkaitan laman web akan dianggap sebagai penerimaan bilangan Unit Tawaran yang diperuntukkan atau diuntukkan kepada anda.
- (c) Anda meminta dan membenarkan kami untuk mengkredit Unit-unit Tawaran yang diperuntukkan kepada anda ke dalam akaun CDS anda dan mengeluarkan sijil (sijil-sijil) unit yang mewakili Unit-unit Tawaran tersebut yang diperuntukkan dalam nama Bursa Malaysia Depository Nominees Sdn Bhd dan menghantar sijil-sijil ini kepada Bursa Depository.
- (d) Anda secara tidak boleh dibatal bersetuju dan mengesahkan bahawa Permohonan Internet adalah tertakluk kepada risiko-risiko kesilapan dan kerosakan elektrik, elektronik, teknikal dan berkaitan komputer, kesilapan dengan perisian komputer, masalah-masalah yang timbul semasa pemindahan data, ancaman ke atas keselamatan komputer seperti virus, pencuri data dan penggadam, kebakaran, bencana alam dan lain-lain peristiwa di luar kawalan kami dan kawalan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet dan/atau Institusi Kewangan yang Dibenarkan. Sekiranya berlaku mana-mana kejadian sedemikian, kami, Rumah Terbitan dan/atau Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet dan/atau Institusi Kewangan yang Dibenarkan tidak menerima Permohonan Internet anda dan/atau bayaran, atau jika sekiranya mana-mana data berhubung dengan Permohonan Internet atau pita atau mana-mana peranti yang mengandungi data hilang keseluruhannya atau sebahagiannya, dikorup, dimusnahkan atau sebaliknya tidak boleh diakses atas apa-apa alasan, anda tidak akan ada apa-apa tuntutan sekalipun terhadap kami, Rumah Terbitan atau Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet dan Institusi Kewangan yang Dibenarkan.

LAMPIRAN VII - TATACARA BAGI PERMOHONAN DAN PENERIMAAN (*Samb*)

- (e) Anda tanpa boleh dibatalkan membenarkan Bursa Depository untuk mengisi dan menandatangani bagi pihak anda sebagai penerima pindahan atau penerima pelepasan mana-mana suratcara pemindahan dan/atau lain-lain dokumen yang diperlukan bagi pemindahan Unit-unit Tawaran yang diperuntukkan kepada anda.
- (f) Anda bersetuju bahawa jika sekiranya berlaku pertikaian undang-undang timbul daripada Permohonan Internet, hak, obligasi dan liabiliti bersama kami akan ditentukan di bawah undang-undang Malaysia dan akan patuhi melalui keputusan Mahkamah Malaysia.
- (g) Anda hendaklah memastikan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet ditanggung rugi terhadap sebarang kerosakan, tuntutan atau kerugian dalam apa cara sekalipun, sebagai akibat atau timbul daripada sebarang penolakan Permohonan Internet anda oleh kami, Rumah Terbitan dan/atau Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet bagi alasan-alasan daripada permohonan berbilang, permohonan disyaki berbilang, butir-butir tidak tepat dan/atau tidak lengkap disediakan oleh pemohon, atau mana-mana sebab lain di luar kawalan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Internet.
- (h) Anda tidak berhak untuk melaksanakan mana-mana remedi pembatalan untuk salah nyataan pada bila-bila masa selepas kami menerima Permohonan Internet anda.
- (i) Dalam membuat Permohonan Internet, anda telah bergantung semata-mata kepada maklumat yang terkandung dalam Prospektus ini. Kami, Pengurus Penaja Jamin, Penasihat dan mana-mana orang lain yang terlibat dalam Penawaran Awam tidak akan bertanggungjawab bagi sebarang maklumat yang tidak terkandung dalam Prospektus ini yang anda mungkin bergantung kepadanya dalam membuat Permohonan Internet.
- (j) Yuran pemrosesan setiap Permohonan Internet akan dikenakan oleh MBB, CIMB Securities dan RHB masing-masing sebanyak RM1.00, RM5.00 dan RM2.50.

8 Kuasa Para Pengarah Kami dan Rumah Terbitan

Sekiranya anda berjaya dalam permohonan anda, para Pengarah kami merizabkan hak untuk memerlukan anda untuk hadir secara sendiri di pejabat berdaftar Rumah Terbitan dalam tempoh 14 hari tarikh notis yang dikeluarkan kepada anda untuk memastikan permohonan anda adalah tulen dan sah. Para Pengarah kami tidak akan bertanggungjawab bagi sebarang kehilangan atau ketakterimaan notis tersebut tidak juga mereka perlu mengakaunkan bagi apa-apa perbelanjaan yang ditanggung atau akan ditanggung oleh anda bagi tujuan mematuhi peruntukan ini.

Pemohon akan dipilih dalam cara yang akan ditentukan oleh para Pengarah kami. Pertimbangan sewajarnya akan diberi kepada hasrat untuk memperuntukkan atau menguntukkan Unit-unit Tawaran kepada bilangan pemohon yang munasabah dengan harapan untuk mewujudkan pasaran yang mencukupi bagi Unit-unit Tawaran.

Rumah Terbitan, atas kebenaran para pengarah kami, merizabkan hak untuk :

- (i) menolak permohonan yang tidak mematuhi arahan-arahan dalam Prospektus ini atau yang tidak dapat dibaca, tidak lengkap dan tidak betul;
- (ii) menolak atau menerima mana-mana permohonan, secara keseluruhan atau sebahagian sahaja, atas dasar bukan diskriminasi tanpa memberi sebarang alasan; dan

- (iii) memasukkan ke dalam bank semua wang permohonan daripada pemohon-pemohon Bumiputera yang tidak berjaya/pemohon-pemohon yang berjaya sebahagian sahaja yang kemudiannya akan dikembalikan tanpa faedah melalui pos berdaftar.

9 Terlebih/Terkurang Langganan

Sekiranya berlaku terlebih langganan, Rumah Terbitan akan melaksanakan undian dalam cara yang diluluskan oleh para Pengarah kami untuk menentukan penerimaan permohonan. Dalam menentukan cara pengundian, para Pengarah kami akan mempertimbangkan hasrat mengagihkan Unit-unit Tawaran kepada bilangan pemohon yang munasabah untuk tujuan melebarkan tapak pemegangan unit Dana dan mewujudkan pasaran yang mencukupi dalam perdagangan Unit-unit Tawaran. Selaras dengan Syarat-syarat Penyenaraian Bursa Securities, sekurang-kurangnya 25% daripada jumlah bilangan Unit dalam terbitan hendaklah dipegang oleh minimum 1,000 Pemegang Unit awam yang memegang tidak kurang daripada 100 Unit setiap seorang apabila selesai Penawaran Awam dan pada masa penyenaraian. Kami menjangka memenuhi syarat ini pada masa Penyenaraian. Jika sekiranya syarat di atas tidak dipenuhi, kami mungkin tidak dibenarkan untuk meneruskan dengan penyenaraian kami. Sekiranya berlaku sedemikian, wang yang dibayar berhubung dengan semua permohonan akan dikembalikan tanpa faedah.

Sekiranya berlaku terkurang langganan oleh orang awam Malaysia, mana-mana Unit-unit Tawaran yang tidak dipohon akan disediakan untuk langganan oleh Pengurus Penaja Jamin dan Penaja Jamin selaras dengan Perjanjian Taja Jamin.

Di mana pengundian anda berjaya yang kemudiannya ditolak, jumlah penuh wang permohonan anda, akan dikembalikan tanpa faedah kepada anda dalam tempoh 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir ke alamat berdaftar anda dengan Bursa Depository.

10 Pemohon yang Berjaya/Berjaya Sebahagian Sahaja

Sekiranya permohonan anda tidak berjaya/berjaya sebahagian sahaja, kami akan memulangkan wang permohonan atau baki wang permohonan anda tanpa faedah dalam cara berikut:

10.1 Bagi permohonan mengguna Borang Permohonan Putih

- (i) Wang permohonan atau bakinya, mengikut keadaan, akan dikembalikan kepada anda tanpa faedah melalui sampul "A" Rasmi Putih beralamat sendiri dan berselem yang anda sediakan melalui pos biasa (untuk permohonan yang tidak berjaya sepenuhnya) atau melalui pos berdaftar ke alamat anda yang terakhir disimpan dengan Bursa Depository (untuk permohonan yang berjaya sebahagian sahaja) dalam tempoh 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir.
- (ii) Sekiranya permohonan anda telah ditolak disebabkan anda tidak menyediakan nombor akaun CDS, wang permohonan anda akan dihantar ke alamat yang dinyatakan dalam KP atau Resit Pengenalan Sementara (JPN 1/9) atau mana-mana dokumen pengenalan sementara yang sah yang dikeluarkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara dari masa ke masa.
- (iii) Rumah Terbitan merizabkan hak untuk memasukkan ke dalam bank kesemua wang permohonan daripada pemohon yang tidak berjaya. Wang ini, tanpa faedah, akan dikembalikan melalui pos berdaftar ke alamat anda yang terakhir disimpan dengan Bursa Depository atau mengikut perkara (ii) di atas (mengikut keadaan) dalam tempoh 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir.

10.2 Bagi permohonan menggunakan Permohonan Elektronik

- (i) Rumah Terbitan akan memaklumkan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian mengenai permohonan yang tidak berjaya atau permohonan yang berjaya sebahagian sahaja dalam tempoh 2 Hari Pasaran selepas tarikh pengundian. Wang permohonan atau bakinya akan dikreditkan ke akaun anda dengan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian tanpa faedah dalam tempoh 2 Hari Pasaran selepas menerima pengesahan daripada Rumah Terbitan.
- (ii) Anda boleh memeriksa akaun anda pada hari Hari Pasaran Ke 5 dari tarikh pengundian.
- (iii) Beberapa permohonan akan dirizabkan untuk menggantikan mana-mana permohonan diundi yang ditolak. Wang permohonan berhubung dengan permohonan ini yang kemudiannya ditolak akan dikembalikan tanpa faedah oleh Rumah Terbitan melalui cek-cek melalui pos berdaftar atau pos biasa. Cek-cek akan dikeluarkan tidak lewat dari 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir. Bagi permohonan yang dipegang dalam rizab dan kemudiannya tidak berjaya (atau berjaya sebahagian sahaja), Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian akan mengatur bagi pemulangan wang permohonan (atau mana-mana bahagiannya) tanpa faedah dalam tempoh 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir.

10.3 Bagi permohonan menggunakan Permohonan Internet

- (i) Rumah Terbitan akan memaklumkan Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet akan penerimaan atau penerimaan sebahagian sahaja dalam masa 2 Hari Pasaran selepas tarikh pengundian. Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet akan mengatur dengan Institusi Kewangan yang Dibenarkan untuk mengkredit wang permohonan atau bakinya ke dalam akaun anda tanpa faedah atau lain-lain manfaat yang timbul daripadanya dengan institusi Kewangan yang Dibenarkan dalam tempoh 2 Hari Pasaran selepas menerima pengesahan daripada Rumah Terbitan.
- (ii) Anda boleh memeriksa akaun anda pada hari Hari Pasaran Ke 5 dari tarikh pengundian.
- (iii) Beberapa permohonan akan dirizabkan untuk menggantikan mana-mana permohonan diundi yang ditolak. Wang permohonan berhubung dengan permohonan ini yang kemudiannya ditolak akan dikembalikan tanpa faedah oleh Rumah Terbitan melalui cek-cek melalui pos berdaftar atau pos biasa. Cek-cek akan dikeluarkan tidak lewat dari 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir. Bagi permohonan yang dipegang dalam rizab dan kemudiannya tidak berjaya (atau berjaya sebahagian sahaja), Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet akan mengatur bagi pemulangan wang permohonan (atau mana-mana bahagiannya) tanpa faedah dalam tempoh 10 Hari Pasaran dari tarikh pengundian akhir.

11 Pemohon yang Berjaya

Sekiranya anda berjaya dalam permohonan anda:

- (i) Unit-unit Tawaran yang diperuntukkan kepada anda akan dikreditkan ke akaun CDS anda. Kami tidak akan mengeluarkan sebarang sijil saham kepada anda.
- (ii) Notis peruntukan akan dihantar kepada anda ke alamat yang terakhir disimpan dengan Bursa Depository di mana anda mempunyai akaun CDS sedia ada atas risiko anda sendiri sebelum penyenaian kami. Hanya ini sahajalah pengesahan penerimaan permohonan.

12 Pertanyaan

Anda boleh menghubungi Rumah Terbitan sekiranya anda mempunyai sebarang pertanyaan mengenai Borang Permohonan Putih di 03- 2693 2075. Sekiranya anda mempunyai sebarang pertanyaan berhubung dengan Permohonan Elektronik anda, anda boleh merujuk kepada Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian yang berkaitan. Sekiranya anda mempunyai sebarang pertanyaan berhubung dengan Permohonan Internet anda, anda boleh merujuk kepada Institusi Kewangan yang Mengambil Bahagian dalam Permohonan Internet yang berkaitan dan Institusi Kewangan yang Dibenarkan.

Sekiranya anda memohon bagi Unit-unit Tawaran sebagai seorang awam Malaysia di bawah Penawaran Awam, anda boleh memeriksa status permohonan anda dengan melayari laman web Rumah Terbitan di www.mih.com.my, atau dengan menghubungi Perkhidmatan Pertanyaan MIH di 03- 2693 2075 atau ADA anda di nombor telefon seperti yang dinyatakan dalam Lampiran VIII Prospektus ini di antara 5 hingga 10 Hari Pasaran (semasa waktu pejabat sahaja) selepas tarikh pengundian.

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS

Senarai ADA dan alamat, nombor telefon dan kod broker masing-masing disenaraikan seperti berikut:

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
KUALA LUMPUR		
A.A. ANTHONY SECURITIES SDN BHD	N-1-3, Plaza Damas 60, Jalan Sri Hartamas 1 Sri Hartamas 50480 Kuala Lumpur Tel No. 03-6201 1155	078-004
AFFIN SECURITIES SDN BHD	3rd Floor, Chulan Tower No. 3, Jalan Conlay 50450 Kuala Lumpur Tel No. 03-2143 8668	028-001
AMSECURITIES SDN BHD	Bangunan AmBank Group 15th Floor, 55, Jalan Raja Chulan 50200 Kuala Lumpur Tel No. 03-2078 2788	086-001
AVENUE SECURITIES SDN BHD	Ground Floor & Level 1 THB Satu, Jalan Damansara Endah Damansara Heights 50490 Kuala Lumpur Tel No.: 03-2089 1800	052-001
BIMB SECURITIES SDN BHD	1st & 2nd Floor Podium Block, Bangunan AMDB No. 1 Jalan Lumut 50400 Kuala Lumpur Tel No. 03-4043 3533	024-001
CIMB SECURITIES SDN BHD	9th Floor Commerce Square Jalan Semantan Damansara Heights 50490 Kuala Lumpur Tel No. 03-2084 9999	065-001
ECM LIBRA SECURITIES SDN BHD	8A Floor, Wisma Genting Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Tel No. 03-2178 1888	099-001
EONCAP SECURITIES SDN BHD	Level 18, Wisma Cyclecarri 288, Jalan Raja Laut 50350 Kuala Lumpur Tel No. 03-2692 8899	061-001
HLG SECURITIES SDN BHD	Level 5, Wisma Kia Peng No. 3, Jalan Kia Peng 50450 Kuala Lumpur Tel No.: 03-2168 1168	066-001

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
KUALA LUMPUR (Samb) HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	2nd Floor, Bangunan AHP No.2 Jalan Tun Mohd Fuad 3 Taman Tun Dr. Ismail 60000 Kuala Lumpur Tel No. 03-7710 6688	068-009
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Nos 34-5, 36-5, 38-5, 40-5, 42-5 & 44-5 5th Floor, Cheras Commercial Centre Jalan 5/10C, Off Jalan Kaskas 5th Mile Cheras 56100 Kuala Lumpur Tel No. 03-9130 3399	068-012
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Suite 7-03, 7th Floor Suite 12-02 & Part of Suite 12-01 12th Floor, Menara Keck Seng 203 Jalan Bukit Bintang 55100 Kuala Lumpur Tel No. 03-2711 2775	068-014
INTER-PACIFIC SECURITIES SDN BHD	West Wing, Level 13 Berjaya Times Square No. 1, Jalan Imbi 55100 Kuala Lumpur Tel No. 03-2117 1888	054-001
JUPITER SECURITIES SDN BHD	Lot 7th - 9th Floor Menara Olympia No. 8, Jalan Raja Chulan 50200 Kuala Lumpur Tel No. 03-2034 1888	055-001
KAF-SEAGROATT & CAMPBELL SECURITIES SDN BHD	30th Floor The Weld Tower 76, Jalan Raja Chulan 50200 Kuala Lumpur Tel No.: 03-2020 1600	053-001
K & N KENANGA BHD	8th Floor, Kenanga International Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Tel No. 03-2164 9080	073-001
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	No.8, Jalan Binjai Off Jalan Ampang 50450 Kuala Lumpur Tel No. 03-2166 7922	076-001

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
KUALA LUMPUR (Samb) KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	Ground, 1st & 2nd Floor No. 33, Plaza Crystaville Jalan 23/70A, Desa Sri Hartamas 50480 Kuala Lumpur Tel No. 03-6203 3366	076-010
M & A SECURITES SDN BHD	Level G-2, No. 45 & 47 The Boulevard, Mid Valley City Lingkar Syed Putra 59200 Kuala Lumpur Tel No. 03-2282 1820	057-002
MAYBAN SECURITIES SDN BHD	Level 5-13 Mayban Life Tower Dataran Maybank No. 1, Jalan Maarof 59000 Kuala Lumpur Tel No. 03-2297 8888	098-001
MERCURY SECURITIES SDN BHD	Lot 6-05, Level 6, Tower Block Menara Millenium 8, Jalan Damanela Bukit Damansara 50490 Kuala Lumpur Tel No. 03-2094 2828	093-002
MIDF SISMA SECURITIES SDN BHD	17th & 18th Floor Empire Tower, 182, Jalan Tun Razak 50400 Kuala Lumpur Tel No.: 03-2166 8888	026-001
OSK SECURITIES BERHAD	20th Floor, Plaza OSK Jalan Ampang 50450 Kuala Lumpur Tel No. 03-2162 4388	056-001
OSK SECURITIES BERHAD	No. 62 & 64, Vista Magna Jalan Prima, Metro Prima 52100 Kuala Lumpur Tel No. 03-6257 5869	056-028
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. M3-A-7 & M3-A-8 Jalan Pandan Indah 4/3A Pandan Indah 55100 Kuala Lumpur Tel No. 03-4280 4798	056-054

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
KUALA LUMPUR (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st, 2nd & 3rd Floor No. 55, Zone J4 Jalan Radin Anum Bandar Baru Seri Petaling 57000 Kuala Lumpur Tel No. 03-9058 7222	056-058
PB SECURITIES SDN BHD	27th Floor, Bangunan Public Bank No.6, Jalan Sultan Sulaiman 50000 Kuala Lumpur Tel No. 03-2031 3011	051-001
PM SECURITIES SDN BHD	Ground, Mezzanine, 1st & 10th Floor Menara PMI No. 2, Jalan Changkat Ceylon 50250 Kuala Lumpur Tel No. 03-2146 3000	064-001
RHB SECURITIES SDN BHD	Level 9, Tower One RHB Centre Jalan Tun Razak 50400 Kuala Lumpur Tel No. 03-9285 2233	087-001
TA SECURITIES HOLDINGS BERHAD	Floor 13, 15-18, 20,23,28-30, 34 & 35 Menara TA One 22, Jalan P. Ramlee 50250 Kuala Lumpur Tel No. 03-2072 1277	058-003
SELANGOR DARUL EHSAN AFFIN SECURITIES SDN BHD	2nd, 3rd & 4th Floor Wisma Amsteel Securities No. 1, Lintang Pekan Baru Off Jalan Meru 41050 Klang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-3343 9999	028-002
AMSECURITIES SDN BHD	4 th Floor, Plaza Damansara Utama No. 2, Jalan SS21/60 47400 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-77106613	086-003

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
SELANGOR DARUL EHSAN (Samb) HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	16th, 18th-20th Floor Plaza Masalam No. 2, Jalan Tengku Ampuan Zabedah E9/E, Section 9 40100 Shah Alam Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-5513 3288	068-002
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	East Wing & Centre Link Floor 3A, Wisma Consplant 2 No. 7, Jalan SS16/1 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-5635 6688	068-010
JF APEX SECURITIES BERHAD	Menara Apex 6th Floor Off Jalan Semenyih Bukit Mewah 43000 Kajang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-8736 1118	079-001
JF APEX SECURITIES BERHAD	15th & 16th Floor, Menara Choy Fook On No.1B, Jalan Yong Shook Lin 46050 Petaling Jaya Selangor Tel No. 03-7620 1118	079-002
K&N KENANGA BHD	13th Floor Menara Yayasan Selangor No. 18A, Jalan Persiaran Barat Off Jalan Persiaran Timur 46000 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-7956 2169	073-005
K&N KENANGA BHD	1st Floor, Wisma UEP Pusat Perniagaan USJ 10 Jalan USJ 10/1A 47620 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-8024 1682	073-006
K&N KENANGA BHD	Room 7.02 Level 7 Menara ING Intan Millenium Square No. 68 Jalan Batai Laut 4 Taman Intan 41300 Klang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-3005 7550	073-007

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
SELANGOR DARUL EHSAN (Samb) SBB SECURITIES SDN BHD	1st, 2nd & 3rd Floor Plaza Damansara Utama No. 2, Jalan SS21/60 Damansara Utama 47400 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-7729 7345	090-002
OSK SECURITIES BERHAD	24, 24M, 24A, 26M, 28M, 28A & 30 Jalan SS 2/63 47300 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-7873 6366	056-011
OSK SECURITIES BERHAD	No. 37, Jalan Semenyih 43000 Kajang Selangor Tel No.: 03-8736 3378	056-045
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor 15, Jalan Bandar Rawang 4 48000 Rawang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-6092 8916	056-047
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & Mezzanine Floor No. 87 & 89, Jalan Susur Pusat Perniagaan NBC Batu 1 1/2, Jalan Meru 41050 Klang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-3343 9180	056-048
PM SECURITIES SDN BHD	No 157 & 159 Jalan Kenari 23/A Bandar Puchong Jaya 47100 Puchong Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-8070 0773	064-003
PM SECURITIES SDN BHD	No 18 & 20, Jalan Tiara 2 Bandar Baru Klang 41150 Klang Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-3341 5300	064-007
SJ SECURITIES SDN BHD	Level 3, Holiday Villa 9, Jalan SS 12/1, Subang Jaya 47500 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Tel No. 03-5634 0202	096-001

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
MELAKA MALACCA SECURITIES SDN BHD	No.1, 3 & 5, Jalan PPM9 Plaza Pandan Malim (Business Park) Balai Panjang P.O Box. 248 75250 Melaka Tel No. 06-337 1533	012-001
MELAKA SECURITIES SDN BHD	No. 81B & 83B, Jalan Merdeka Taman Merdeka Raya 75000 Melaka Tel No. 06-2921 898	093-003
OSK SECURITIES BERHAD	579, 580 & 581 Taman Melaka Raya 75000 Melaka Tel No. 06-282 5211	056-003
PM SECURITIES SDN BHD	No. 11 & 13, Jalan PM 2 Plaza Mahkota 75000 Melaka Tel No. 06-286 6008	064-006
RHB SECURITIES SDN BHD	Lot 9 & 10, 1st Floor Bangunan Tabung Haji Jalan Bandar Kaba 75000 Melaka Tel No. 06-283 3622	087-002
PULAU PINANG A.A. ANTHONY SECURITIES SDN BHD	1st Floor, Bangunan Heng-Guan 171, Jalan Burmah 10050 Pulau Pinang Tel No. 04-229 9318	078-002
A.A. ANTHONY SECURITIES SDN BHD	No. 2, Jalan Perniagaan 2 Pusat Perniagaan Alma 14000 Bukit Mertajam Pulau Pinang Tel No. 04-5541 388	078-003
AVENUE SECURITIES SDN BHD	No.111, Jalan Macalister 10400 Pulau Pinang Tel No. 04-228 1868	052-003
CIMB SECURITIES SDN BHD	Suite 1.01, Menara PSCI 39, Jalan Sultan Ahmad Shah 10050 Pulau Pinang Tel No. 04-2911 833	065-003

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
PULAU PINANG (Samb) ECM LIBRA SECURITIES SDN BHD	Menara PSCI 7th Floor 39, Jalan Sultan Ahmad Shah 10050 Pulau Pinang Tel No. 04-228 3355	099-002
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Level 2, 3, 4, 7 & 8 Wisma Sri Pinang 60, Green Hall 10200 Pulau Pinang Tel No. 04-263 6996	068-001
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor 1620 & 1621 Jalan Permatang Batu Taman Industri Permatang Batu 14000 Bukit Mertajam Pulau Pinang Tel No. 04-537 2882	068-006
K & N KENANGA BHD	Lot 1.02, Level 1 Manara KWSP 38, Jalan Sultan Ahmad Shah 10050 Pulau Pinang Tel No. 04-210 6666	073-013
MERCURY SECURITIES SDN BHD	Ground, 1st, 2nd & 3rd Floor Wisma UMNO Lorong Bagan Luar Dua 12000 Butterworth Seberang Perai Pulau Pinang Tel No. 04-332 2123	093-001
OSK SECURITIES BERHAD	64 Bishop Street 20E, 20F & 20G Penang Street 10200 Pulau Pinang Tel No. 04-263 4222	056-004
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor No. 2677, Jalan Chain Ferry Taman Inderawasih 13600 Prai Pulau Pinang Tel No. 04-390 0022	056-005
OSK SECURITIES BERHAD	Ground and Upper Floor No. 11A, Jalan Keranji Off Jalan Padang Lallang 14000 Bukit Mertajam Pulau Pinang Tel No. 04-540 2888	056-015

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
PULAU PINANG (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	No. 834, Jalan Besar Sungai Bakap 14200 Sungai Jawi Seberang Perai Selatan Pulau Pinang Tel No. 04-583 1888	056-032
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor, No. 15-G-5, 15-G-6, 15-1-5 & 15-1-6 Medan Kampung Relau (Bayan Point) 11950 Pulau Pinang Tel No. 04-640 4888	056-042
PM SECURITIES SDN BHD	Level 25, Menara BHL 51, Jalan Sultan Ahmad Shah, 10050 Pulau Pinang Tel No. 04-227 3000	064-004
THONG & KAY HIAN SECURITIES SDN BHD	Wisma Sri Pinang, Level 5 & 6 60, Green Hall 10200 Pulau Pinang Tel No. 04-263 5481	070-001
INTER PACIFIC SECURITIES SDN BHD	6th, 10th & 12th Floor Bangunan Mayban Trust 3, Penang Street 10200 Pulau Pinang Tel No. 04-262 6644	054-002
PERAK DARUL RIDZUAN AVENUE SECURITIES SDN BHD	No. 63, Persiaran Greenhill 30450 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-2422828	052-002
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	No. 21, Jalan Stesen 34000 Taiping Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-806 0888	068-003
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor No. 22, Persiaran Greentown 1 Greentown Business Centre 30450 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-255 9988	068-015
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	No. 43 & 44, Ground Floor Taman Sentosa, Jalan Lumut 32000 Sitiawan Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-691 0910	076-008

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
PERAK DARUL RIDZUAN (Samb) M & A SECURITIES SDN BHD	M&A Building 52A, Jalan Sultan Idris Shah 30000 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-241 9800	057-001
MAYBAN SECURITIES SDN BHD	Persiaran Greenhill 55, 57 & 63 30450 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-255 8233	098-002
OSK SECURITIES BERHAD	21-25, Jalan Seenivasagam Greentown 30450 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-241 5100	056-002
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor No. 17, Jalan Intan 2 Bandar Baru 36000 Tekuk Intan Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-623 6498	056-014
OSK SECURITIES BERHAD	1 st Floor, No. 23 & 25 Jalan Lumut 32000 Sitiawan Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-692 1228	056-016
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor 28, Jalan Maharaja Taman Bagan Serai Baru 34300 Bagan Serai Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-723 1888	056-018
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 40, 42 & 44, Jalan Berek 34000 Taiping Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-808 8229	056-034
OSK SECURITIES BERHAD	No. 72, Ground Floor Jalan Idris 31900 Kampar Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-467 1801	056-044

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
PERAK DARUL RIDZUAN (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor No. 181, Jalan Besar 31100 Sungai Siput Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-595 1001	056-049
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 2, Jalan Wawasan 4 Taman Wawasan 34200 Parit Buntar Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-717 0888	056-052
SBB SECURITIES SDN BHD	51-53, Persiaran Greenhill 30450 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-253 0888	090-001
TA SECURITIES HOLDINGS BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor Plaza Teh Teng Seng No. 227, Jalan Kampar 30250 Ipoh Perak Darul Ridzuan Tel No. 05-253 1313	058-001
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor 105, 107 & 109, Jalan Yam Tuan 70000 Seremban Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-761 2288	068-007
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	No.6, Upper Level Jalan Mahligai 72100 Bahau Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-455 3188	068-013
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor No. 33, Jalan Dato' Bandar Tunggal 70000 Seremban Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-764 1641	056-024
OSK SECURITIES BERHAD	1st Floor, No. 3601, Jalan Besar 73000 Tampin Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-442 1000	056-037

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	1st & 2nd Floor No. 168 Jalan Mewah (Pusat Perniagaan UMNO Bahagian Jempol) 72100 Bahau Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-455 3011	056-040
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & Mezzanine Floor No. 346 & 347, Batu ½, Jalan Pantai 71000 Port Dickson Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-646 1234	056-046
PM SECURITIES SDN BHD	1st, 2nd & 3rd Floor 19-21, Jalan Kong Sang 70000 Seremban Negeri Sembilan Darul Khusus Tel No. 06-762 3131	064-002
JOHOR DARUL TAKZIM A.A. ANTHONY SECURITIES SDN BHD	Level 8, Menara Sarawak Enterprise No.5, Jalan Bukit Meldrum 80300 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-333 2000	078-001
A.A. ANTHONY SECURITIES SDN BHD	42-8, Main Road Kulai Besar 81000 Kulai Johor Darul Takzim Tel no. 07-6636 658	078-005
AMSECURITIES SDN BHD	2nd and 3rd Floor, Penggaram Complex 1 Jalan Abdul Rahman 83000 Batu Pahat Johor Darul Takzim Tel No. 07-434 2282	086-002
AVENUE SECURITIES SDN BHD	No.57, 59 & 61 Jalan Ali 84000 Muar Johor Darul Takzim Tel No.: 06-953 2222	052-004
ENG SECURITIES SDN BHD	95, Jalan Tun Abdul Razak 80000 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-223 1211	081-001

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
JOHOR DARUL TAKZIM (Samb) HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Level 7, Johor Bahru City Square (Office Tower) 106-108, Jalan Wong Ah Fook 80000 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-222 2692	068-004
K & N KENANGA BHD	Level 2, Menara Pelangi Jalan Kuning Taman Pelangi 80400 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-333 3600	073-004
K & N KENANGA BHD	No.31, Lorong Dato' Ahmad Jalan Khalidi 84000 Muar Johor Darul Takzim Tel No. 06-954 2711	073-008
K & N KENANGA BHD	No.34, Jalan Genuang 85000 Segamat Johor Darul Takzim Tel No. 07-933 3515	073-009
K & N KENANGA BHD	No.33 & 35, (Ground & 1st Floor A & B) Jalan Syed Abdul Hamid Sagaff 86000 Kluang Johor Darul Takzim Tel No. 07-777 1161	073-010
K & N KENANGA BHD	No. 4, Jalan Dataran 1 Taman Bandar Tangkak 84900 Tangkak Johor Darul Takzim Tel No. 06-978 2292	073-011
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	No 46 & 48 Jalan Dato Kapten Ahmad 86000 Kluang Johor Darul Takzim Tel No.: 07-771 7922	076-006
OSK SECURITIES BERHAD	6 th Floor Wisma Tiong-Hua 8 Jalan Keris Taman Sri Tebrau 80050 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-278 8821	056-006

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
JOHOR DARUL TAKZIM (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	53, 53-A & 53-B, Jalan Sultanah 83000 Batu Pahat Johor Darul Takzim Tel No. 07-438 0288	056-009
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor & 1st Floor No. 19, Jalan Pesta 1-1 Taman Tun Dr. Ismail 1, Jalan Bakri 84000 Muat Johor Darul Takzim Tel No. 06-953 8262	056-025
OSK SECURITIES BERHAD	No.33-1 1 st & 2 nd Floor Jalan Ali 84000 Muar Johor Darul Takzim Tel No. 07-6868018	056-023
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor 10, Jalan Bendahara 12 Taman Ungku Tun Aminah 81300 Skudai Johor Darul Takzim Tel No. 07-557 7628	056-029
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor No.10, Jalan Anggerik 1 Taman Kulai Utama 81000 Kulai Johor Darul Takzim Tel No. 07-662 6288	056-035
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor No. 1 & 1-01 Jalan Rosmerah 2/11 Taman Johor Jaya 81100 Johor Bahru Johor Darul Takzim Tel No. 07-352 2293	056-043
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 7, Jalan Jaya 81900 Kota Tinggi Johor Darul Takzim Tel No. 07-882 2018	056-036
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor No. 343, Jalan Muar 84900 Tangkak Johor Darul Takzim Tel No. 06-978 7180	056-038

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
JOHOR DARUL TAKZIM (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	1st Floor, No. 2 & 4, Jalan Makmur, Taman Sri Aman 85300 Labis Johor Darul Takzim Tel No. 07-925 6881	056-039
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor No.28, Jalan Tengku Ahmad 85000 Segamat Johor Darul Takzim Tel No. 07-932 1543	056-030
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 2nd Floor No.17, Jalan Manggis 86000 Kluang Johor Darul Takzim Tel No. 07-776 9655	056-031
OSK SECURITIES BERHAD	240 & 240A, Jalan Besar 83700 Yong Peng Johor Darul Takzim Tel No. 07-467 5388	056-033
PM SECURITIES SDN BHD	Suite 5.1, Level 5 Menara Pelangi, Jalan Kuning, Taman Pelangi 80400 Johor Bahru Johor Tel No.: 07-278 1813	064-005
PM SECURITIES SDN BHD	Ground & 1 st Floor No. 43 & 43A, Jalan Penjaja 3 Taman Kim's Park, Business Centre 83000 Batu Pahat Johor Darul Takzim Tel No: 07-433 3608	064-008
PM SECURITIES SDN BHD	Ground Floor No. 118, Jalan Genuang 85000 Segamat Johor Darul Takzim Tel No.: 07-933 3418	064-009
PAHANG DARUL MAKMUR KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	A-397, A-399 & A-401 Taman Sri Kuantan III Jalan Beserah 25300 Kuantan Pahang Darul Makmur Tel No. 09-566 0800	076-002

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
PAHANG DARUL MAKMUR (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	A27 & A29 Lorong Tun Ismail 9 Seri Dagangan Kuantan Business Centre 25000 Kuantan Pahang Darul Makmur Tel No. 09-516 3811	056-007
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor,98 Jalan Pasdec 28700 Bentong Pahang Darul Makmur Tel No. 09-223 4943	056-022
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor, No. 76-A Persiaran Camelia 4 Tanah Rata 39000 Cameron Highlands Pahang Darul Makmur Tel No. 05-491 4913	056-041
PERLIS INDRA KAYANGAN KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	2nd Floor, Podium Block Bangunan KWSP 01000 Kangar Perlis Indra Kayangan Tel No. 04-976 5200	076-003
KEDAH DARUL AMAN HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	No.70 A, B, C Jalan Mawar 1 Taman Pekan Baru 08000 Sungai Petani Kedah Darul Aman Tel No. 04-425 6666	068-011
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	2nd Floor, Wisma PKNK Jalan Sultan Badlishah 05000 Alor Setar Kedah Tel No. 04-731 7088	076-004
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor, Swiss Inn Hotel No.1, Jalan Pahlawan 08000 Sungai Petani Kedah Darul Aman Tel No. 04-420 4888	056-017
OSK SECURITIES BERHAD	No.35, Ground Floor Jalan Suria 1, Jalan Bayu 09000 Kulim Kedah Darul Aman Tel No. 04-496 4888	056-019

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
KEDAH DARUL AMAN (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor 215-A & 215-B Medan Putra, Jalan Putra 05150 Alor Setar Kedah Darul Aman Tel No. 04-720 9888	056-021
TERENGGANU DARUL IMAN FA SECURITIES SDN BHD	No.51 & 51A Ground, Mezzanine & 1st Floor Jalan Tok Lam 20100 Kuala Terengganu Terengganu Darul Iman Tel No. 09-623 8128	021-001
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	No. 1D, Ground & Mezzanine No. 1E, Ground, Mezzanine, 1st & 2nd Floor, Jalan Air Jerneh 20300 Kuala Terengganu Terengganu Darul Iman Tel No. 09-631 7922	076-009
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor 9651, Cukai Utama Jalan Kubang Kurus 24000 Kemaman Terengganu Darul Aman Tel No. 09-850 2730	056-027
OSK SECURITIES BERHAD	31A, Ground Floor 31A & 31B, 1st Floor Jalan Sultan Ismail 20200 Kuala Terengganu Terengganu Darul Aman Tel No. 09-626 1816	056-055
KELANTAN DARUL NAIM KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	Lot 6 & 7, Section 25 Jalan Sultan Yahya Petra Bandar Kota Bharu 15200 Kota Bharu Kelantan Darul Naim Tel No. 09-743 2588	076-007
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st Floor No. 3953-H, Jalan Kebun Sultan 15350 Kota Bharu Kelantan Darul Naim Tel No. 09-743 0077	056-020
TA SECURITIES HOLDINGS BERHAD	298 Jalan Tok Hakim 15000 Kota Bharu Kelantan Darul Naim Tel No. 09-743 2288	058-004

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
SABAH HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Room Nos 106-109, Mezzanine Floor, Room Nos 207-212, 2nd Floor, Gaya Centre Jalan Tun Fuad Stephens 88400 Kota Kinabalu Sabah Tel No. 088-311 688	068-008
INNOSABAH SECURITIES BERHAD	11, Equity House, Block K Sadong Jaya, Karamuning 88100 Kota Kinabalu Sabah Tel No. 088-234 090	020-001
KUALA LUMPUR CITY SECURITIES SDN BHD	Suite 1-9-E1 9th Floor CPS Tower No 1, Jalan Centre Point 88000 Kota Kinabalu Sabah Tel No. 088-253 922	076-005
OSK SECURITIES BERHAD	5th Floor, Wisma BSN Sabah Jalan Kemajuan, Karamuning 88000 Kota Kinabalu Sabah Tel No. 088-269 788	056-010
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor Block 2, Lot 4 & Lot 5 Bandar Indah Mile 4, North Road 91000 Sandakan Sabah Tel No.: 089-222 275	056-057
OSK SECURITIES BERHAD	1st Floor, TB-3338 Wisma Jin Ho, Town Extension No. 2 Jalan St Patrick 91008 Tawau Sabah Tel No. 089-779 815	056-056
SARAWAK CIMB SECURITIES SDN BHD	Level 1, Wisma STA 26 Jalan Datuk Abang Abdul Rahim 93450 Kuching Sarawak Tel No. 082-358 606	065-004
HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	Lot 328, Jalan Abell 93100 Kuching Sarawak Tel No. 082-236 999	068-005

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
SARAWAK (Samb) HWANG-DBS SECURITIES BERHAD	192, Bintulu Parkcity Commerce Square Lot 3478, Bintulu Town District 97000 Bintulu, Sarawak Tel No. 086-330 008	068-016
K & N KENANGA BHD	Wisma Mahmud Jalan Sungai Sarawak 93100 Kuching Sarawak Tel No. 082-338 000	073-003
K & N KENANGA BHD	Lot 2465, Jalan Boulevard Utama Boulevard Commercial Centre 98000 Miri Sarawak Tel No. 085-435 577	073-002
K & N KENANGA BHD	No. 11-12, Ground & 1st Floor Lorong Kampung Datu 3 96000 Sibu Sarawak Tel No. 084-313 855	073-012
OSK SECURITIES BERHAD	Ground, 1st & 6th Floor Wisma Chinese Chambers Lot 357, Section 47, K.T.L.D Jalan Bukit Mata Kuching 93100 Kuching Sarawak Tel No. 082-422 252	056-008
OSK SECURITIES BERHAD	Lot 1168, Ground Floor Wisma Interhill Miri Waterfront Commercial Centre 98008 Miri, Sarawak Tel No. 085-422 788	056-012
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 10 Jalan Bersatu 96100 Sarikei Sarawak Tel No. 084-654 100	056-050
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 11, Lorong Maju 96500 Bintangor Sarawak Tel No. 084-693 100	056-051

LAMPIRAN VIII - SENARAI ADAS (Samb)

Nama	Alamat dan nombor telefon	Kod broker
SARAWAK (Samb) OSK SECURITIES BERHAD	101 & 102, Pusat Pedada Jalan Pedada 96000 Sibu Sarawak Tel No. 084-329 100	056-013
OSK SECURITIES BERHAD	Ground Floor No. 177, Taman Sri Dagang 97000 Bintulu Sarawak Tel. No. 086-311 770	056-053
OSK SECURITIES BERHAD	No. 299, Ground & 1st Floor Lot 373, Jalan Serian-By-Pass Serian Town District 94700 Serian Sarawak Tel No. 082-872 118	056-059
OSK SECURITIES BERHAD	Ground & 1st Floor Lot 1085, Jalan Buangsiol 98700 Limbang Sarawak Tel No. 085-213 188	056-060
TA SECURITIES HOLDINGS BERHAD	12 G, H & I, Jalan Kampung Datu 96000 Sibu Sarawak Tel No. 084-319 998	058-002

Bahagian lain muka surat ini sengaja dibiarkan kosong