

# How to buy a large property portfolio with a small investment

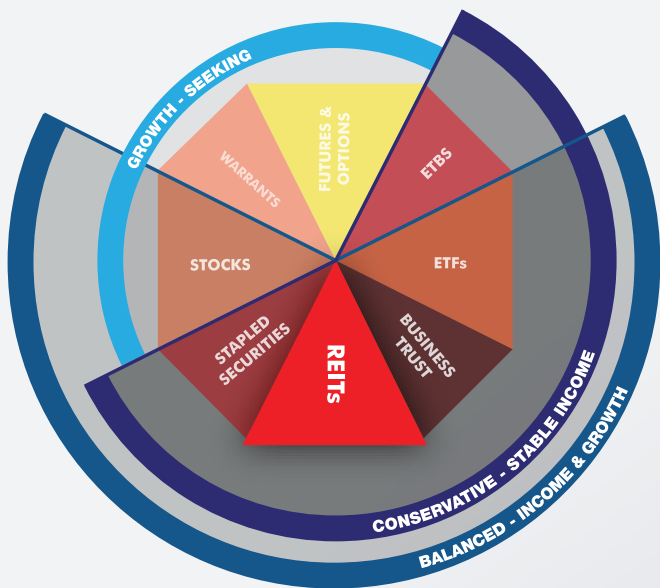
## REITs

Real Estate Investment  
Trusts

Listed on Bursa Malaysia



# WHICH TYPE OF INVESTOR ARE YOU?



Every investor has different goals, and your approach to achieving them depends on your risk/return appetite.

You can find your investor type on this chart and then see what other products you might consider having in your portfolio besides the one in this brochure.

# REITS

The easiest way to invest in large-scale real estate

Real estate or property is a key asset class in an investment portfolio.

Typically, before REITs were introduced, an investor may invest in property stocks and/or physical (landed) property to get exposure in the real estate sector.

You now have another option i.e. to invest in REITs by paying only a fraction of the real estate prices. In other words, REITs provide a way to invest in quality large-scale commercial real estate without having to buy the properties directly. REITs offer you a stable income stream and attractive distribution yields.



## WHAT IS A **REIT?**

A Real Estate Investment Trust (REIT) is a fund or a trust that owns and manages income-producing commercial real estate (such as shopping complexes, hospitals, plantations, industrial properties, hotels and office blocks).

A management company for a REIT is permitted to deduct distribution paid to its shareholders from its corporate taxable income.

However, to enjoy this tax-free status, the REIT must have most of its assets and income tied to the real estate and distribute at least 90% of its total income to investors/unit holders annually.

REITs that are listed on a stock exchange trade just like stocks.

## WHY INVEST IN A REIT?



### Benefits of investing in listed REITs:

- **Affordability:**  
Investments in REITs cost a fraction of the cost of direct investment in real estate. You can start with minimal investment outlay.
- **Liquidity:**  
REITs are more liquid compared to physical properties. Units of listed REITs are readily converted to cash as they are traded on the stock exchange.
- **Stable income stream:**  
REITs tend to pay out steady incomes (similar to dividends), which are derived from existing rents paid by tenants who occupy the REITs' properties.
- **Exposure to large-scale real estate:**  
You can derive the benefits of owning a large real estate on a pro-rated basis through a REIT, a quality investment which is affordable.
- **Professional management:**  
You benefit from having the REIT and its underlying assets managed by professionals who will add value for a higher yield.

# 3

## WHAT ARE THE INVESTMENT CONSIDERATIONS?

Apart from the general market risks of economy, politics, capital market and interest rates, you should be aware of the following:

- Management quality and corporate structure of the REIT, in particular the REIT manager (good track record and reputation).
- Investment objective and strategy of the REIT.
- Quality of the real estate, including factors such as mortgages, occupancy rates and geographical locations.
- Distribution policy and tax rules.

# 4

## WHAT KIND OF RETURNS CAN BE EXPECTED FROM REITS?

Typically, the returns to unit holders of a REIT can be in the form of:

- Income distribution based on the distribution policy stated in the REIT's deed; and/or
- Capital gains which may arise from appreciation of the REIT's price.

# PERFORMANCE INDICATORS OF REITS



- **Distribution Yield:** The yield is normally published in the business section of major daily newspapers. It is derived from the following formula:

$$\text{Distribution yield} = \frac{\text{Income distribution paid to a REIT unit holder}}{\text{REIT's price paid by the unit holder (or the prevailing market price of the REIT)}}$$

Other indicators include the following which are available in annual reports:

- **Net Asset Value (NAV):**  
The value of a REIT is based on its tangible real estate holdings. This is calculated by the total assets of a company after subtracting all its liabilities.
- **Management expense ratio:**  
The percentage of operating expenses (management fees, etc.) incurred to the NAV.
- **Total return:**  
The change in a REIT's price for the period under review plus any income distribution received during the period.

# 6

## GETTING **STARTED**

REITs trade just like stocks, subject to the same trading, payment and settlement rules (T+2).

You need to open a CDS account and a trading account with a Participating Organisation i.e. a stockbroking firm registered in Malaysia, if you do not already have one.

For more information, visit [www.bursamalaysia.com](http://www.bursamalaysia.com) and the respective REITs websites.



# REITS

Cara termudah untuk melabur di dalam hartanah berskala besar

Hartanah atau harta adalah kelas aset yang penting di dalam portfolio pelaburan.

Biasanya, sebelum REIT diperkenalkan, seseorang pelabur mempunyai pilihan untuk melabur di dalam harta fizikal (tanah) atau saham harta syarikat.

Kini, anda mempunyai pilihan alternatif iaitu melabur di dalam REIT dengan hanya membayar sejumlah kecil dari harga hartanah yang sebenar.

Dalam erti kata yang lain, REIT memberikan pilihan kepada pelabur untuk melabur di dalam hartanah komersial berskala besar yang berkualiti tanpa perlu membeli harta tersebut secara langsung.

Ia menawarkan anda aliran pendapatan yang stabil dan hasil pengagihan pendapatan yang menarik.



## MEMAHAMI REITs

### Apakah REIT?

Amanah Pelaburan Hartanah (REIT) adalah dana atau sebuah tabung amanah yang memiliki dan menguruskan hartanah komersial untuk menghasilkan pendapatan (kompleks membeli-belah, hospital, ladang, harta industri, hotel, blok pejabat dan sebagainya).

Organisasi yang menguruskan REIT dibenarkan membuat potongan pengagihan pendapatan kepada pemegang-pemegang unit daripada cukai korporatnya.

Bagaimana pun, untuk menikmati status bebas cukai ini, sebahagian besar aset dan pendapatan yang berkaitan dengan REIT hendaklah berkaitan dengan hartanah, serta diagih-agihkan sekurang-kurangnya 90% dari jumlah pendapatannya kepada pelabur / pemegang-pemegang unit setiap tahun. REIT yang tersenarai di bursa saham diniagakan seperti saham biasa.

## MENGAPA MELABUR DI DALAM REIT?



Manfaat melabur di dalam REIT yang tersenarai:

- **Mampu milik:**  
Kos untuk melabur di dalam REIT adalah lebih rendah berbanding kos pelaburan secara langsung di dalam hartanah. Anda boleh memulakan pelaburan dengan perbelanjaan yang minima.
- **Kecairan/Mudah tunai:**  
Unit REIT yang tersenarai adalah lebih cair dan mudah ditukarkan kepada wang tunai berbanding harta fizikal kerana REIT didagangkan di pasaran saham.
- **Aliran pendapatan yang stabil:**  
REIT mampu membayar pendapatan yang stabil (kebiasaannya dalam bentuk dividen) kepada pemegang unit, di mana pendapatan ini diperolehi daripada sewa yang dibayar oleh penyewa harta REIT.
- **Pendedahan kepada hartanah berskala besar:**  
Anda boleh memperolehi manfaat pemilikan hartanah besar secara pro-rate melalui REIT, sebuah pelaburan berkualiti yang mampu dimiliki.
- **Pengurusan profesional:**  
Pengurusan dana dan hartanah di dalam REIT oleh pengurus profesional akan memberi nilai yang lebih tinggi terhadap hasil pulangan.

# 3

## APA YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN **SEBELUM MEMBUAT PELABURAN?**

Selain daripada risiko pasaran terhadap ekonomi, politik, pasaran modal dan kadar faedah, anda harus mengambil kira perkara berikut:

- Kualiti pengurusan dan struktur korporat REIT, terutamanya pengurus REIT (rekod prestasi dan reputasi yang baik).
- Objektif dan strategi pelaburan REIT.
- Kualiti aset hartanah, termasuk faktor-faktor lain seperti gadaai janji, kadar penghunian dan lokasi geografi.
- Polisi pengagihan pendapatan dan peraturan cukai.

# 4

## APAKAH JENIS PULANGAN YANG **DIJANGKAKAN DARIPADA REIT?**

Kebiasaannya, pulangan kepada pemegang unit REIT adalah dalam bentuk:

- Pengagihan pendapatan berdasarkan pada polisi pengagihan yang tertera di dalam 'deed' REIT; dan/atau
- Keuntungan modal yang terhasil dari kenaikan harga pembelian REIT.

# PETUNJUK PRESTASI REITS



- Hasil Pengagihan Pendapatan: Maklumat tentang nilai ini boleh didapati di dalam ruangan perniagaan akhbar-akhbar utama, berdasarkan formula berikut:

$$\text{Hasil pengagihan pendapatan} = \frac{\text{Pengagihan pendapatan yang dibayar kepada pemegang unit REIT}}{\text{Harga REIT yang dibayar oleh pemegang unit REIT (atau harga pasaran semasa REIT)}}$$

Lain-lain petunjuk prestasi boleh didapati di dalam laporan tahunan:

- **Nilai Aset Bersih:**  
Nilai REIT adalah berdasarkan pegangan hartanah yang nyata. Nilai ini diperolehi daripada jumlah aset syarikat selepas penolakan segala liabiliti.
- **Nisbah perbelanjaan pengurusan:**  
Peratus perbelanjaan operasi (yuran pengurusan, dsb) yang ditanggung oleh Nilai Aset Bersih.
- **Jumlah pulangan:**  
Perubahan harga REIT untuk tempoh kajian semula serta pengagihan pendapatan yang diterima di dalam tempoh tersebut.

# 6

## MEMULAKAN PELABURAN

### **Bagaimanakah cara untuk mula melabur di dalam REIT?**

Pelaburan REIT adalah sama seperti pelaburan saham biasa. REIT tertakluk kepada peraturan perdagangan, pembayaran, penjelasan dan penyelesaian yang sama (T+2).

Anda perlu membuka akaun CDS dan akaun Dagangan. Sekiranya anda tidak mempunyai dua akaun tersebut, anda boleh berbuat demikian di organisasi yang mengambil bahagian di Malaysia, seperti firma broker saham.

Untuk maklumat lanjut , sila layari [www.bursamalaysia.com](http://www.bursamalaysia.com) dan laman sesawang REIT yang berkenaan.

# 产业投资信托

## 投资大规模 房地产的最简易途径

房地产或产业，是投资组合中的一项主要资产类别。

一般而言，在产业投资信托还没推介之前，投资者只可藉由投资在产业类股及/或实质（有地）产业，来涉足于投资房地产领域。

现在，您有另一项选择，那就是投资于产业投资信托。产业投资信托提供一项投资管道让您无需直接购置房产，而且您只需付房地产的一部分价格就能投资优质大型商业产业。它将提供您稳定的收益来源与极具吸引力的股息回酬。

# 1

## 什么是产业投资信托？

产业投资信托是一项基金或信托，旗下拥有可营造收益的商业产业及其管理权（如商场大厦、医院、种植园丘、工业厂房、酒店与办公大楼）。

产业投资信托的管理公司，将可从企业须扣税收益中扣除股息，并派发予股东。然而，为享有免税地位，产业投资信托所拥有的大多数资产与收益必须与其房地产相连，且每年必须分派收益总额的至少 90% 予投资者/单位持有人。

在股票交易所上市的产业投资信托，其交易方式就如股票交易。

# 2

## 为何投资产业投资信托？

投资上市的产业投资信托的种种利惠如下：

- **轻松可负担**：投资产业投资信托的成本，只是直接投资房地产成本的一小部分而已。只需少许资金，您即可展开投资。
- **高流通率**：产业投资信托比实质产业更有流通性。上市的产业投资信托单位，由于是在股票交易所挂牌交易，它随时可转换为现金。
- **稳定的收益来源**：产业投资信托可望派发稳定的收益（类似股息），而主要的收入来源是产业租户的租金。
- **涉足大型房地产投资**：您可透过产业投资信托，按比例获取房地产的收益，而这是轻松可负担的优质投资。
- **专业管理**：产业投资信托及其旗下基础资产都是由专业人士所管理，且致力于为产业增值和提高回酬，让您从中受惠。



# 3

## 投资须考虑什么？

除了经济、政治、资金市场和利率等风险之外，您也必须注意下述因素：

- 产业投资信托的管理素质与企业结构，特别是产业投资信托经理人（良好的盈利纪录与信誉）。
- 产业投资信托的投资目标与策略。
- 房地产的素质，当中包括抵押贷款、出租率和地理位置等因素。
- 分派政策与税务条例。

## 产业投资信托 可提供什么样的 回酬？

# 4

一般而言，产业投资信托的单位持有人，可望获取的回酬如下：

- 根据产业投资信托契约所述的分派政策所取得的**收益分派**；及/或
- 因产业投资信托交易市场价格扬升所取得的**资本赚益**。

# 5

## 产业投资信托 的表现指标

- **收益回酬率**：回酬率通常会被刊登在主要报章的财经版。回酬率的计算方程式如下：

$$\text{收益回酬率} = \frac{\text{付予产业投资信托单位持有人的收益分派}}{\text{产业投资信托单位持有人所支付的价格 (或产业投资信托现行的市价)}}$$

其他包括下述的指标资讯，将可从年报中获取：

- **资产净值**：产业投资信托的价值是依其持有的实质房地产估算。以公司的资产总额扣除所有负债后计算而得。
- **管理开销比率**：资产净值所面对的营运开销（如管理费及其他）比率。
- **总回酬**：产业投资信托在检讨期间的价格变动和期间所获取的收益分派。

# 6

## 如何投资

产业投资信托的交易就如股票交易一样，必须遵循相同的交易、付款和结算条例（T+2）。

假若您没有**中央存票系统户头（CDS）**和**交易户头**，您必须在马来西亚注册成立的证券行（参与机构），开设有关户头。

**欲知更多详情：**

请浏览 [www.bursamalaysia.com](http://www.bursamalaysia.com) 及个别的产业投资信托网站。



## **DISCLAIMER**

This brochure has been provided for general information purposes only. The information contained in this brochure does not constitute legal, financial, trading or investment advice and neither does it make any recommendation or endorsement regarding the product mentioned herein. Although care has been taken to ensure the accuracy of the information within this brochure, Bursa Malaysia does not warrant or represent, expressly or impliedly as to the completeness or the accuracy of the information herein. Bursa Malaysia does not accept any liability howsoever arising, including any liability arising from any trading/investment decisions made on the basis of this information. You are advised to seek independent advice and/or consult relevant laws, regulations and rules prior to trading/investing.

## **PENAFIAN/PERNYATAAN**

Risalah ini disediakan sebagai rujukan umum sahaja. Maklumat yang terkandung dalamnya bukan merupakan sebarang nasihat undang-undang, kewangan, dagangan dan/atau pelaburan serta ia juga tidak menyarankan atau menyokong produk yang disebutkan di sini. Walaupun pelbagai langkah telah diambil untuk memastikan ketepatan maklumat dalam risalah ini, Bursa Malaysia tidak membuat sebarang waranti atau representasi berkenaan ketepatan atau kelengkapan maklumat dalam risalah ini. Bursa Malaysia tidak akan menanggung sebarang liabiliti termasuk liabiliti yang bertimbul akibat keputusan dagangan atau pelaburan yang dibuat berdasarkan maklumat dalam risalah ini. Anda dinasihatkan agar mendapatkan khidmat nasihat bebas dan/atau merujuk undang-undang dan peraturan-peraturan yang relevan sebelum melaksanakan dagangan atau pelaburan.

## **声明：**

本册子只供作一般资讯参考用途。涵盖的资讯并不构成法律、金融贸易或投资建议，也不代表推荐或认可有关产品。虽然大马交易所尽力确保本册子资讯的正确性，但并不担保、代表、表明或暗示有关资料的正确性或完整性。任何基于有关资讯而作的贸易/投资决定，大马交易所概不负责。投资者受促在交易或投资以前，咨询独立顾问的意见及/或咨询相关法令、条例和准则。

## **BURSA MALAYSIA BERHAD**

197601004668 (30632-P)

Exchange Square  
Bukit Kewangan  
50200 Kuala Lumpur  
Malaysia

Tel : +(603) 2034 7000

Fax : +(603) 2026 3584

[www.bursamalaysia.com](http://www.bursamalaysia.com)