

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT)



AMANAHAH PELABURAN HARTANAH (REIT)
产业投资信托 (REIT)



REIT: 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 REIT

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 dan blok pejabat).

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 minimum.
- **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 memperoleh manfaat hartanah secara pro-rata 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.

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.

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 REIT

- **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.

Langkah permulaan

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+3).

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 berkenaan REIT:

Sila layari www.bursamalaysia.com dan laman sesawang REIT yang berkenaan.

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.

KENYATAAN PENAFIAN

Brosur/Risalah ini telah disediakan sebagai rujukan umum sahaja. Maklumat yang terkandung di dalamnya bukan merupakan sebarang nasihat perundangan, kewangan, dagangan atau pelaburan serta ia juga tidak menyaranakan atau menyokong produk yang disebutkan di sini. Walaupun pelbagai langkah telah diambil untuk memastikan ketepatan maklumat di dalam brosur/risalah ini, Bursa Malaysia tidak memberi jaminan sama ada secara nyata atau tersirat, terhadap ketepatan dan kesempurnaan maklumat yang terkandung di dalamnya. Bursa Malaysia tidak akan menanggung sebarang liabiliti ke atas mana-mana keputusan dagangan/pelaburan yang dibuat berdasarkan maklumat ini. Anda adalah dinasihatkan agar mendapatkan khidmat nasihat bebas dan/atau merujuk undang-undang, syarat dan peraturan yang berkaitan sebelum melakukan dagangan/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 BHD

15th Floor Exchange Square
Bukit Kewangan
50200 Kuala Lumpur
Malaysia

Tel : +(603) 2034 7000

Fax : +(603) 2710 2308