

PROSPEKTUS



Amanah Hartanah Bumiputera

(Ditubuhkan pada 20 Oktober 2010)

PENAJA



PELABURAN HARTANAH BERHAD

No Pendaftaran: 200601013065 (732816-U)

PENGURUS



ASSET MANAGEMENT BERHAD

(Dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad)
No Pendaftaran: 201101004423 (932564-V)

PEMEGANG AMANAH

**AMANAHRAYA
TRUSTEES**

No Pendaftaran: 200701008892 (766894-T)

DANA INI BUKAN DANA JAMINAN MODAL ATAU DANA PERLINDUNGAN MODAL.

PARA PELABUR DINASIHATKAN UNTUK MEMBACA DAN MEMAHAMI KANDUNGAN PROSPEKTUS INI. JIKA TERDAPAT SEBARANG KERAGUAN, SILA RUJUK PENASIHAT PROFESIONAL.

UNTUK MAKLUMAT BERKENAAN DENGAN FAKTOR-FAKTOR RISIKO TERTENTU YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN OLEH BAKAL PELABUR, LIHAT "FAKTOR-FAKTOR RISIKO" PADA MUKA SURAT 24.

INI ADALAH PROSPEKTUS PENGGANTIAN YANG MENGGANTIKAN PROSPEKTUS BERTARIKH 1 DISEMBER 2020 SEPERTI YANG DIPINDA OLEH PROSPEKTUS TAMBAHAN PERTAMA BERTARIKH 30 NOVEMBER 2022, PROSPEKTUS TAMBAHAN KEDUA BERTARIKH 15 NOVEMBER 2023 DAN PROSPEKTUS TAMBAHAN KETIGA BERTARIKH 18 JANUARI 2024.

PROSPEKTUS INI BERTARIKH 1 JULAI 2024

PERNYATAAN TANGGUNGJAWAB

Prospektus ini telah disemak dan diluluskan oleh pengarah-pengarah bagi Pengurus dan pengarah-pengarah bagi Penaja dan mereka secara bersesama dan berasingan menerima tanggungjawab sepenuhnya terhadap ketepatan maklumat. Setelah membuat segala siasatan yang munasabah, mereka mengesahkan setakat yang mereka ketahui dan percaya, bahawa tidak terdapat apa-apa pernyataan yang salah atau mengelirukan, atau peninggalan fakta lain yang boleh menyebabkan apa-apa pernyataan dalam Prospektus ini salah atau mengelirukan.

PERNYATAAN-PERNYATAAN PENAFIAN

Suruhanjaya Sekuriti Malaysia ("SC") telah meluluskan Dana dan satu salinan Prospektus ini telah didaftarkan dengan SC.

Kelulusan Dana, dan pendaftaran Prospektus ini, tidak menunjukkan bahawa SC mengesyorkan Dana atau bertanggungjawab ke atas ketepatan apa-apa pernyataan yang dibuat, pendapat yang dinyatakan atau laporan yang terkandung di dalam Prospektus ini.

SC juga tidak berkewajipan ke atas mana-mana bahagian yang tidak didedahkan dipihak Pengurus dan Penaja yang bertanggungjawab ke atas Dana dan tidak mengambil tanggungjawab terhadap kandungan Prospektus ini. SC juga tidak membuat sebarang perwakilan atas kejujuran atau ketepatan Prospektus ini, dan dengan jelas menafikan mana-mana liabiliti yang timbul dari, atau bergantung kepada, keseluruhan atau sebahagian dari kandungannya.

PARA PELABUR HENDAKLAH BERGANTUNG KEPADA PENILAIAN MEREKA SENDIRI UNTUK MENILAI MERIT-MERIT DAN RISIKO-RISIKO PELABURAN TERSEBUT. JIKA PARA PELABUR TIDAK DAPAT MEMBUAT PENILAIAN SENDIRI, MEREKA DINASIHATKAN UNTUK MENDAPATKAN NASIHAT PENASIHAT-PENASIHAT PROFESIONAL.

Dana ini bukan dana modal terlindung atau dana modal terjamin.

Pelabur-pelabur harus mengetahui bahawa mereka boleh mendapatkan bantuan di bawah *Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007* atas pelanggaran undang-undang sekuriti termasuk apa-apa pernyataan dalam Prospektus ini yang palsu, mengelirukan atau yang daripadanya terdapat ketinggalan yang material; atau atas apa-apa perbuatan yang memperdayakan atau mengelirukan yang berkaitan dengan Prospektus ini atau kelakuan orang lain berkenaan dengan Dana.

Dana ini telah disahkan sebagai patuh Syariah oleh panel penasihat Syariah untuk Dana, dan Majlis Penasihat Syariah SC tidak mempunyai apa-apa bantahan terhadap struktur Dana. Sila rujuk Seksyen 11.1 Prospektus ini untuk butiran lanjut tentang syarat-syarat yang dikenakan oleh Majlis Penasihat Syariah SC.

	HALAMAN
TAKRIFAN	v
1. KORPORAT DIREKTORI	1
2. MAKLUMAT TENTANG AHB	2
2.1 Objektif Pelaburan	3
2.2 Strategi Pelaburan	3
2.3 Struktur Dana	4
2.4 Risiko Umum Melabur dalam Dana Amanah dan Melabur dalam Pemunyaan Benefisial Aset Berasaskan Hartanah	24
2.5 Risiko Tertentu yang Dikaitkan dengan Pelaburan Dana	26
2.6 Strategi dan Teknik Pengurusan Risiko	29
2.7 Tanda Aras Prestasi	30
2.8 Pelaburan Yang Dibenarkan	30
2.9 Batasan Pelaburan	30
2.10 Asas Penilaian	31
2.11 Penilaian Unit	31
2.12 Proses Kelulusan Syariah	31
2.13 Polisi Perdagangan Silang	31
3. FI, CAJ DAN PERBELANJAAN	32
3.1 Caj	32
3.2 Fi dan Perbelanjaan	32
3.3 Pencukaian dan Zakat	33
3.4 Polisi mengenai Rebat dan Komisen Ringan	33
4. MAKLUMAT URUS NIAGA	34
4.1 Penetapan Harga	34
4.2 Butiran Urus niaga	34
4.3 Bayaran Agihan	37
5. PENGURUS	41
5.1 Maklumat Latar Belakang	41
5.2 Fungsi, Tugas dan Tanggungjawab Pengurus	41
5.3 Lembaga Pengarah Pengurus	42
5.4 Fungsi Pengurusan Dana	42
5.5 Litigasi Penting dan Timbang Tara Pengurus	42
6. PENAJA	43
6.1 Maklumat Latar Belakang	43
6.2 Lembaga Pengarah	43

7. PEMEGANG AMANAH	44
7.1 Profil Korporat	44
7.2 Peranan, Tugas dan Tanggungjawab Pemegang Amanah	44
7.3 Litigasi Penting dan Timbang Tara	45
8. PENASIHAT SYARIAH	46
8.1 Panel Penasihat Syariah	46
8.2 Peranan, Tugas dan Tanggungjawab Panel Penasihat Syariah	46
8.3 Proses Kelulusan Syariah	46
9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN	49
9.1 Surat Ikatan	49
9.2 Hak-hak dan Liabiliti-liabiliti Pemegang-pemegang Unit	49
9.3 Fi dan Caj-caj Maksima Yang Dibenarkan	49
9.4 Kenaikan Fi dan Caj-caj dari tahap yang Ditetapkan dalam Prospektus dan Kadar Maksima yang Dibenarkan oleh Surat Ikatan	50
9.5 Perbelanjaan Dibenarkan yang Boleh Dibayar daripada Dana	50
9.6 Pemecatan, Persaraan dan Penggantian Pengurus dan Pemegang Amanah	51
9.7 Penamatan Dana	53
9.8 Mesyuarat Pemegang-pemegang Unit	54
10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA	55
10.1 Perjanjian Pembelian Aset	55
10.2 Perjanjian Pajak	55
10.3 Surat Kuasa Wakil	56
10.4 Aku janji Belian Semula PHB	56
10.5 Aku janji Jualan	57
10.6 Aku janji Belian	57
10.7 Aku janji Penggantian	58
10.8 Perisytiharan Amanah	59
10.9 Akaun Cagaran	59
10.10 Perjanjian Agensi Perkhidmatan	60
11. KELULUSAN DAN PENEPIAN	61
11.1 Kelulusan dan Syarat	61
11.2 Pene pian	63
12. URUS NIAGA PIHAK BERKAITAN/ KEPENTINGAN BERCANGGAH	68
12.1 Urus niaga Pihak Berkaitan	68
12.2 Kepentingan Bercanggah	68
12.3 Polisi Mengendali Situasi Kepentingan Bercanggah	69
12.4 Pengisytiharan Kepentingan Bercanggah	69
13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI PENCUKAIAN DANA DAN PEMEGANG UNIT	71

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MENGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA	77
15. MAKLUMAT TAMBAHAN	91
15.1 Sebaran Maklumat kepada Pemegang-pemegang Unit	91
15.2 Perkhidmatan Pelanggan	91
15.3 Surat Ikatan	91
15.4 Cukai	92
15.5 Persetujuan	92
16. DOKUMEN YANG DAPAT DIPEROLEH UNTUK PEMERIKSAAN	93
17. DIREKTORI	94

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

TAKRIFAN

AHB atau Dana	: Amanah Hartanah Bumiputera
Akaun Cagaran	: Perjanjian bertarikh 24 November 2010 yang diikat antara Penaja dengan Pemegang Amanah (seperti yang dipinda melalui Perjanjian Akaun Cagaran Tambahan bertarikh 19 Julai 2016) yang dengannya Penaja bersetuju untuk mendepositkan satu jumlah yang bersamaan dengan jumlah yang ditetapkan di bawah Perjanjian Pajak ke dalam akaun yang ditetapkan yang akan dicagarkan kepada Pemegang Amanah untuk manfaat Pemegang Unit
Akta	: Akta Syarikat 2016, termasuk semua pemindaannya dan semua undang-undang, peraturan dan garis panduan yang dikeluarkan di bawahnya
Aku janji Belian	: Aku janji-aku janji belian yang diikat antara Penaja dengan Pemegang Amanah yang memberikan hak kepada Pemegang Amanah untuk meminta Penaja membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah (atau mana-mana satu daripadanya) daripada Pemegang Amanah pada Harga Terlaksana, tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung di dalamnya; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Aku Janji Belian Semula PHB	: Aku janji bertarikh 21 Mei 2024 dan apa-apa aku janji tambahan selanjutnya yang diikat antara Pengurus dengan Penaja (yang menggantikan aku janji bertarikh 24 November 2010) yang dengannya Penaja telah bersetuju dan mengaku janji bahawa ia akan membeli daripada Pengurus semua Unit yang ditawarkan untuk pembelian semula oleh Pemegang Unit pada harga RM1.00 setiap Unit pada bila-bila masa dalam tempoh Dana, tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung di dalamnya
Aku janji Jualan	: Aku janji-aku janji jualan yang diikat antara Penaja dengan Pemegang Amanah yang memberikan hak kepada Penaja untuk meminta Pemegang Amanah menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah (atau mana-mana satu daripadanya) kepada Penaja pada Harga Terlaksana, tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung di dalamnya; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Aku janji Penggantian	: Aku janji-aku janji penggantian yang diikat antara Pemegang Amanah dengan Penaja yang memberikan hak kepada Penaja untuk menamatkan Perjanjian Pajak yang berkaitan dan Pemegang Amanah untuk menguatkuasakan Aku janji Belian untuk menghendaki Penaja untuk memperoleh pemunyaan benefisial Aset Hartanah berkaitan, dan menggantikan Aset Hartanah lain tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung di dalamnya; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Anggota Gabungan	: Dimaksudkan dengan sesiapa, atau sesiapa yang lain yang secara langsung atau tidak langsung, memiliki, adalah berkuasa, atau dikuasai oleh, atau di bawah kuasa bersama dengan, seseorang tersebut, di dalam setiap kes sama ada secara benefisial, atau sebagai pemegang amanah, penjaga atau lain-lain pihak yang diamanahkan. Seseorang itu akan dianggap sebagai menguasai seseorang yang lain jika orang yang menguasai itu memiliki, secara langsung atau tidak langsung, kuasa untuk mengarah atau menyebabkan arahan pengurusan atau polisi-polisi seorang yang lain, sama ada menerusi pemilikan sekuriti mengundi atau kepentingan keahlian, melalui kontrak atau sebaliknya
ART atau Pemegang Amanah	: AmanahRaya Trustees Berhad (No. Pendaftaran: 200701008892 (766894-T)), pemegang amanah Dana

- Aset Hartanah : Aset Pajakan dan/atau apa-apa pemunyaan benefisial lain ke atas aset hartanah lain yang diperoleh secara benefisial oleh Pemegang Amanah daripada Penaja atau Anggota Gabungannya selepas tarikh Prospektus ini. Bagi mengelakkan keraguan, kenaikan nilai (atau kerugian) modal yang berkaitan dengan aset hartanah hendaklah, apabila Aku janji Belian atau Aku janji Jualan dikuatkuasakan, menjadi milik Penaja atau Anggota Gabungannya kecuali jika hak Penaja untuk membeli semula kepentingan benefisial dalam aset hartanah pada harga perolehan asal hilang di bawah syarat Dokumen Urus niaga
- Aset Pajakan : (i) Menara Prisma;
(ii) Menara CP;
(iii) Maersk Warehouse;
(iv) Wisma Consplant;
(v) Lotus's Setia Alam;
(vi) Hospital Pakar Avisena;
(vii) Dataran PHB Properties;
(viii) Blok C, Dataran PHB;
(ix) Menara BT;
(x) PJ33;
(xi) Menara 1 Dutamas;
(xii) One Precinct;
(xiii) Pusat Beli-belah The Shore;
(xiv) Menara 1 Sentrum;
(xv) Nu Sentral;
(xvi) Hospital Gleneagles (Blok B);
(xvii) Quill 18;
(xviii) Menara Teras;
(xix) NU Empire;
(xx) Hospital Pakar Damansara 2; dan
(xxi) Kolej Marlborough
- Blok C, Dataran PHB : Blok pejabat berstrata dikenal pasti sebagai Blok C enam (6) tingkat dalam Dataran PHB, Saujana Resort, Seksyen U2, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan dipegang di bawah Geran 40278 Lot No. 88, Bandar Saujana, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan, berukuran kira-kira 29,326 meter persegi

TAKRIFAN (*Bersambung*)

Bumiputera	: (i) Semua rakyat Malaysia yang merupakan: (a) bangsa Melayu sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Perkara 160(2) Perlembagaan Persekutuan Malaysia; atau (b) orang asli sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Akta Orang Asli 1954; atau (c) orang asal Sarawak atau Sabah sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Perkara 161A(6) dan 161A(7) Perlembagaan Persekutuan Malaysia; (ii) Institusi Bumiputera sebagaimana yang ditetapkan oleh Penaja dan Pengurus; atau
	(iii) Sesiapa atau golongan individu yang lain seperti mana yang dinyatakan di dalam mana-mana arahan bertulis yang diberikan dari semasa ke semasa oleh Penaja kepada Pengurus dan Pemegang Amanah
CMSA	: Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 termasuk semua pindaan padanya dan semua undang-undang, peraturan dan garis panduan yang dikeluarkan di bawahnya
Dataran PHB Properties	: Empat (4) blok pejabat berstrata dikenal pasti sebagai Blok A sebelas (11) tingkat, Blok B enam (6) tingkat, Blok D sembilan (9) tingkat, Blok E tujuh (7) tingkat, dua (2) blok runcit berstrata dengan setiap satu mempunyai dua (2) tingkat, masing-masing dikenal pasti sebagai Blok F dan G dan dua (2) aras medan letak kereta bawah bangunan yang menempatkan 940 ruang letak kereta dipegang di bawah Geran 40278, Lot No. 88, Bandar Saujana, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan berukuran kira-kira 29,326 meter persegi
Deposit Islam	: Mempunyai maksud yang sama sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013
Dokumen Urus niaga	: Perjanjian Pembelian Aset, Perjanjian Pajak, Aku janji Belian Semula PHB, Aku janji Penggantian, Aku janji Belian, Aku janji Jualan, Perjanjian Agensi Perkhidmatan, Akaun Cagaran, Perisytiharan Amanah dan Surat Kuasa Wakil, secara kolektif
Ernst & Young atau Juruaudit	: Ernst & Young (AF0039)
FYE	: Tahun Kewangan Berakhir
Garis Panduan	: Garis Panduan Dana Amanah Unit dan mana-mana garis panduan dana amanah unit berkaitan yang dikeluarkan oleh SC
Harga	: Ditetapkan pada RM1.00 setiap Unit
Harga Terlaksana	: Pertimbangan bayaran bagi pembelian pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang boleh diagregatkan sebagai: (i) yang berkenaan Aset Pajak, harga perolehannya yang disebut di dalam Perjanjian Pembelian Aset yang mana kepentingan benefisial dalam Aset Pajak diambil alih oleh Pemegang Amanah; (ii) yang berkenaan dengan Aset Hartanah selain dari Aset Pajak, harga perolehannya yang disebut di dalam perjanjian pembelian aset yang berkaitan; dan (iii) mana-mana caj perkhidmatan terakru yang timbul dari Perjanjian Agensi Perkhidmatan

TAKRIFAN (*Bersambung*)

Hari Perniagaan	:	Hari (tidak termasuk Sabtu, Ahad dan cuti umum) di mana bank komersil dibuka untuk urusan perniagaan di Kuala Lumpur dan Selangor, Malaysia
Hospital Gleneagles (Blok B)	:	Satu blok kemudahan perubatan 10 tingkat dan 4½-aras medan letak kereta bawah tanah dipegang di bawah PN 53678 Lot 20026 dan PN53679 Lot 20027, Seksyen 88, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang dikenali sebagai Blok B, Gleneagles Kuala Lumpur, bangunan tambahan kepada Gleneagles Kuala Lumpur
Hospital Pakar Avisena	:	Sebuah bangunan hospital pakar 9 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah yang dibina atas tanah pegangan pajak 99 tahun dipegang di bawah PN 116649, Lot 474, Seksyen 14, Bandar Shah Alam, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan yang berukuran kira-kira 8,088 meter persegi yang mana pegangan pajaknya akan tamat tempoh pada 17 Disember 2099
Hospital Pakar Damansara 2	:	Sebuah bangunan hospital 11 tingkat dengan 300 katil berserta 4 aras podium 522 ruang letak kereta yang dipegang di bawah Geran 79995, Lot 81283, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Ijarah	:	Suatu kontrak yang mana dengannya pemilik (pemberi pajak) memajak sesuatu aset atau faedah dari penggunaannya atau perkhidmatan sesuatu aset kepada suatu pihak yang lain (penerima pajak) pada harga dan tempoh yang ditetapkan yang akan dipersetujui antara kedua pihak pemberi pajak dan penerima pajak
Jumlah Caj Perkhidmatan	:	Semua bayaran yang dibuat atau dikenakan ke atas Penaja sebagai agen di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan yang berkaitan dengan perkhidmatan-perkhidmatan yang dilaksanakan berhubung dengan Aset Pajakan sepanjang masa pajakan
Kolej Marlborough	:	Satu kompleks bangunan kolej untuk sebuah institusi pendidikan antarabangsa dengan kemudahan asrama dan kemudahan lain yang dipegang di bawah Geran 508716, Lot 149992, Mukim Pulau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor Darul Takzim
Lembaga	:	Lembaga Pengarah
Lotus's Setia Alam	:	Bangunan pasaraya besar dua (2) tingkat yang dikenali sebagai Lotus's Setia Alam Hypermarket yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 245755 P.T. 20645, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
LPD	:	Tarikh terakhir boleh laksana ialah 30 April 2024, sebelum penerbitan Prospektus ini
Maersk Warehouse	:	Kompleks gudang yang dibina khas dipegang di bawah GRN 341478, Lot 61739, Pekan Baru Hicom, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
Menara 1 Dutamas	:	Sebuah menara korporat Gred A dua puluh satu (21) tingkat terdiri daripada lapan belas (18) aras pejabat korporat, tiga (3) aras tingkat runcit dan tiga (3) aras medan letak kereta bawah bangunan dipegang di bawah hak milik induk yang dikenali sebagai Geran 60861 Lot 58690 Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

TAKRIFAN (*Bersambung*)

Menara 1 Sentrum	: Sebuah bangunan pejabat 27 tingkat yang dikenali sebagai Menara 1 Sentrum terletak di atas sebahagian daripada sebuah pusat beli-belah 7 tingkat berserta dengan 4 aras medan letak kereta bawah tanah yang dipegang di bawah Geran 80356/M1/B4/1, Lot 20008 Seksyen 72, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Menara BT	: Sebuah bangunan pejabat dua puluh (20) tingkat terletak di atas medan letak kereta awam bawah bangunan empat (4) aras dipegang di bawah dua (2) hak milik induk yang dikenali sebagai PN 54141, Lot 481716, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan PN 54142, Lot 481717, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Menara CP	: Satu bangunan pejabat berstrata 22 tingkat dengan 3 aras medan letak kereta bawah tanah yang dikenali sebagai Menara CP (tidak termasuk unit No. 2, Tingkat 18 yang telah dijual) yang dipegang di bawah GM 1002, Lot No. 50265 Seksyen 39, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
Menara Prisma	: Sebuah bangunan pejabat tiga belas (13) tingkat dengan dua (2) aras bawah bangunan untuk medan letak kereta dipegang di bawah GRN 836, Lot 14, Presint 3, Bandar Putrajaya, Daerah Putrajaya, Negeri Wilayah Persekutuan Putrajaya
Menara Teras	: Sebuah bangunan pejabat 18 tingkat dikenali sebagai Menara Teras dipegang bawah PN 116964, Lot 90573 Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
MER	: Nisbah perbelanjaan pengurusan (<i>Management expenses ratio</i>) yang merupakan nisbah jumlah fi dan perbelanjaan Dana diperoleh semula kepada VOF purata, dikira atas asas harian
NAV	: Nilai aset bersih (<i>net asset value</i>) ditentukan dengan menolak nilai liabiliti Dana daripada nilai aset Dana, pada titik penilaian
NU Empire	: Bangunan komersil yang dikenali sebagai NU Empire yang terdiri daripada:- - Podium niaga 5-tingkat yang terdiri daripada lebih kurang 213 kedai niaga ("Podium") dan petak No. 26 di Aras Bawah (Lower Ground) Podium; - Tingkat atas (<i>upper ground</i>), aras lantai (<i>ground level</i>) dan 4 aras medan letak kereta bawah tanah, yang terdiri daripada sekurang-kurangnya 1414 ruang letak kereta, akses-akses jalan yang berkaitan dan laluan kenderaan yang terletak di bawah Podium; 12 petak small office home office di tingkat 2 bangunan yang dikenali sebagai "Bangunan B" yang terdiri daripada petak-petak B-02-09, B-02-10, B-02-11, B-02-12, B-02-13, B-02-13A, B-02-15, B-02-16, B-02-17, B-02-18, B-02-19 dan B-02-20; dan - Lobi bangunan yang dikenali sebagai "Bangunan C" bersama-sama dengan petak-petak aksesori di aras 4 dan 5; dipegang di bawah satu hak milik induk yang dikenal pasti sebagai Geran 238145, Lot 62011, Bandar Subang Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan berukuran kira-kira 15,470 meter persegi

TAKRIFAN (*Bersambung*)

Nu Sentral	:	Sebuah pusat membeli-belah 7 tingkat dengan 4 aras medan letak kereta bawah tanah dan 8 aras medan letak kereta tingkat atas yang dikenali sebagai Pusat Membeli-Belah Nu Sentral yang dipegang di bawah Geran 80356/M1/1/2 dan Geran 80356/M1/1/3, Lot 20008 Seksyen 72, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
One Precinct	:	Sebuah pejabat dan ruang niaga berstrata 154 petak berserta lebih kurang 381 ruang letak kereta dalam satu kompleks pembangunan campuran yang dikenali sebagai One Precinct yang terdiri daripada 2 tingkat podium niaga dengan 2 aras medan letak kereta bawah tanah dan sebuah pejabat 7 tingkat dengan taraf MSC yang dipegang di bawah PN 7905 Lot 17335, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Negeri Pulau Pinang
Pelaburan Maksima	:	Jumlah maksima Unit yang boleh dipegang oleh Pemegang Unit tidak termasuk mana-mana Unit yang dipegang (i) sebagai penjaga Akaun Remaja pada bila-bila masa di dalam Dana atau (ii) hasil daripada sebarang pengedaran dalam bentuk Unit sebagaimana yang dinyatakan dari masa ke semasa
Pelaburan Permulaan Minima	:	Jumlah minima Unit yang boleh dibeli sebagai pelaburan awal dalam Dana oleh pelabur yang layak
Pelaburan Tambahan Minima	:	Jumlah minima Unit yang boleh dibeli dalam Dana oleh Pemegang Unit pada bila-bila masa
Pembelian Balik Unit	:	Pembelian balik Unit oleh Pengurus Dana dari Pemegang-pemegang Unit selaras dengan Surat Ikatan dan Garis Panduan
Pembelian Semula Unit Minima	:	Jumlah minima Unit yang boleh dimohon untuk pembelian semula oleh Pemegang Unit
Pembelian Unit	:	Belian Unit-unit oleh Pemegang Unit dari Pengurus
Pemegang-pemegang Unit	:	Seseorang yang berdaftar buat masa ini sebagai pemegang Unit-unit Dana selaras dengan Surat Ikatan
pemunyaan benefisial	:	Kepentingan benefisial dalam Aset Hartanah dan termasuk semua hak yang berkaitan dengan pemunyaan aset hartanah selain pemunyaan di sisi undang-undang. Walau bagaimanapun, kepentingan benefisial adalah tertakluk kepada apa-apa hak yang sedia ada (sama ada berdaftar atau selainnya). Penaja atau Anggota Gabungannya akan terus menjadi pemilik berdaftar Aset Hartanah. Dimana Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk dan Penaja atau Anggota Gabungannya adalah pemilik benefisial Aset Hartanah tersebut sehingga suatu masa hak milik individu berasingan dikeluarkan atas nama Penaja atau Anggota Gabungannya, bermaksud pemunyaan benefisial yang dipindahkan kepada Dana menurut Perjanjian Pembelian Aset. Di atas adalah tertakluk kepada syarat Dokumen Urus niaga yang mana Penaja merupakan satu pihak di dalamnya
Penasihat Cukai atau PwC	:	PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd (No. Pendaftaran: 199801008604 (464731-M))
Pengarah	:	Seseorang yang termasuk dalam makna yang diberi dalam Seksyen 2(1) CMSA
Perisytiharan Amanah	:	Perisytiharan-perisytiharan amanah yang berkaitan dengan Aset Hartanah yang dengannya Penaja telah mengisytiharkan dan mengaku janji bahawa ia memegang Aset Hartanah sebagai pemegang amanah terus untuk dan bagi pihak Pemegang Amanah

TAKRIFAN (*Bersambung*)

Perjanjian Perkhidmatan	Agensi :	Perjanjian-perjanjian agensi perkhidmatan yang diikat antara Pemegang Amanah dengan Penaja bagi pelantikan Penaja sebagai ejen perkhidmatannya berdasarkan prinsip Syariah wakalah untuk menjalankan perkhidmatan yang perlu untuk Aset Hartanah, tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung di dalamnya; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak	:	(i) Perjanjian Pajak Hospital Pakar Avisena; (ii) Perjanjian Pajak Menara Prisma; (iii) Perjanjian Pajak Menara CP; (iv) Perjanjian Pajak Maersk Warehouse; (v) Perjanjian Pajak Wisma Consplant; (vi) Perjanjian Pajak Dataran PHB Properties; (vii) Perjanjian Pajak Lotus's Setia Alam; (viii) Perjanjian Pajak Blok C, Dataran PHB; (ix) Perjanjian Pajak PJ33; (x) Perjanjian Pajak Menara BT; (xi) Perjanjian Pajak Menara 1 Dutamas; (xii) Perjanjian Pajak One Precinct; (xiii) Perjanjian Pajak Pusat Beli-belah The Shore; (xiv) Perjanjian Pajak Menara 1 Sentrum; (xv) Perjanjian Pajak Nu Sentral; (xvi) Perjanjian Pajak Hospital Gleneagles (Blok B); (xvii) Perjanjian Pajak Quill 18; (xviii) Perjanjian Pajak Menara Teras; (xix) Perjanjian Pajak NU Empire; (xx) Perjanjian Pajak Hospital Pakar Damansara 2; (xxi) Perjanjian Pajak Kolej Marlborough; dan (xxii) apa-apa perjanjian pajak lain yang diikat berhubung dengan Aset Hartanah, secara kolektif
Perjanjian Pajak Blok C, Dataran PHB	:	Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 5 September 2023 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial ke atas Blok C, Dataran PHB kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM900,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 9 tahun dan 7 hari bermula dari 17 Oktober 2023 dan tertakluk kepada pelanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh

			Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Dataran PHB Properties	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 22 Ogos 2022 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Dataran PHB Properties kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM6,705,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Hospital Gleneagles (Blok B)	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Ampang 210 Sdn Bhd) (sebagai penerima pajak) bertarikh 18 Februari 2016 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Hospital Gleneagles (Blok B) kepada Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Ampang 210 Sdn Bhd) sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM6,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 April 2016 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Hospital Pakar Avisena	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 22 Ogos 2022 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Hospital Pakar Avisena kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM3,915,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Hospital Pakar Damansara 2	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 29 September 2022 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Hospital Pakar Damansara 2 kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajakan sebanyak RM13,500,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Kolej Marlborough	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 29 September 2022 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Kolej Marlborough kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM15,750,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui antara Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
Perjanjian Pajak Lotus's Setia Alam	:		Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 25

September 2020 (iaitu pembaharuan kepada perjanjian pajak awal bertarikh 24 November 2010) atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Lotus's Setia Alam kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajakan sebanyak RM3,800,000 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 Disember 2020 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya

- Perjanjian Pajak Maersk Warehouse : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 7 Disember 2023 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Maersk Warehouse kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajakan sebanyak RM8,775,000.00 setahun kepada Dana bermula dari 15 Januari 2024 hingga 30 November 2029 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Menara 1 Dutamas : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 5 September 2023 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Menara 1 Dutamas kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM11,250,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Menara 1 Sentrum : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Sentral 384 Sdn Bhd) (sebagai penerima pajak) bertarikh 29 September 2022 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Menara 1 Sentrum kepada Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Sentral 384 Sdn Bhd) sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM15,750,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Menara BT : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 5 September 2023 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial ke atas Menara BT kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM7,425,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Menara CP : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 25 September 2020 (iaitu pembaharuan kepada perjanjian pajakan awal bertarikh 24 November 2010) atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Menara CP kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM7,000,000 setahun kepada Dana bagi

tempoh 10 tahun berikutnya bermula dari 1 Disember 2020 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya

- Perjanjian Pajak Menara Prisma : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 25 September 2020 (iaitu pembaharuan kepada perjanjian pajak awal bertarikh 24 November 2010 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Menara Prisma kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM10,400,000 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun berikutnya bermula dari 1 Disember 2020 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Menara Teras : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 8 Ogos 2017 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Menara Teras kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM6,500,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 15 September 2017 (atau mana-mana tarikh lain sebagaimana yang akan dipersetujui oleh pihak-pihak secara bertulis) dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak NU Empire : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 8 Ogos 2017 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial NU Empire kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM21,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 15 September 2017 (atau mana-mana tarikh lain seperti yang akan dipersetujui oleh pihak-pihak secara bertulis) dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Nu Sentral : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Nu Sentral Sdn Bhd) (sebagai penerima pajak) bertarikh 18 Februari 2016 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Nu Sentral kepada Penaja (sebagai wakil kuasa bagi Nu Sentral Sdn Bhd) sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM30,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 April 2016 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak One Precinct : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 15 Februari 2016 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial One Precinct kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM6,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 Mac 2016 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja

- dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya.
- Perjanjian Pajak PJ33 : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 5 September 2023 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial PJ33 kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM9,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Pusat Beli-belah The Shore : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 18 Februari 2016 atas prinsip Ijarah di mana Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Pusat Beli-belah The Shore kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM9,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 April 2016 dan tertakluk kepada lanjutan dan semakan sewa yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Quill 18 : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 19 Julai 2016 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Quill 18 kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM20,000,000.00 setahun kepada Dana bagi tempoh 10 tahun bermula dari 1 Ogos 2016 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pajak Wisma Consplant : Perjanjian pajak yang diikat antara Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) dengan Penaja (sebagai penerima pajak) bertarikh 7 Disember 2023 atas prinsip Ijarah yang dengannya Pemegang Amanah bersetuju untuk memajakkan pemunyaan benefisial Wisma Consplant kepada Penaja sebagai balasan kepada bayaran pajak sebanyak RM9,225,000.00 setahun kepada Dana bermula dari 15 Januari 2024 hingga 16 Oktober 2033 dan tertakluk kepada perlanjutan dan semakan sewa seperti yang akan dipersetujui antara Pemegang Amanah dan Penaja; dan harus termasuk apa-apa pindaan, penggantian, ubahan atau tambahan padanya
- Perjanjian Pembelian Aset : Perjanjian-perjanjian pembelian aset yang diikat antara Pemegang Amanah dengan pemilik berdaftar dan/atau pemilik benefisial apa-apa Aset Hartanah yang dengannya kepentingan benefisial dalam apa-apa Aset Hartanah dipindahkan kepada Pemegang Amanah
- PHB atau Penaja : Pelaburan Hartanah Berhad (No. Pendaftaran: 200601013065 (732816-U)), adalah penaja Dana
- PHB Asset Management Berhad atau PHBAM atau Pengurus : PHB Asset Management Berhad (*dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad*) (No. Pendaftaran: 201101004423 (932564-V))
- PJ33 : Sebuah kompleks bangunan yang terdiri daripada podium runcit lima (5) tingkat yang mengandungi bilik pameran, medan letak kereta, kedai makanan dan kemudahan rekreasi yang terdiri dari satu (1) blok dua

TAKRIFAN (*Bersambung*)

	belas (12) tingkat (Menara 1) dan satu (1) blok enam (6) tingkat (Menara 2) premis komersil yang dipegang di bawah PN 342251, Lot 33 Seksyen 13 Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
PRESB	: PHB Real Estates Sdn Bhd (No. Pendaftaran: 201001034847 (91877-H)), sebuah anak syarikat milik penuh Penaja
Prospektus	: Prospektus ini bertarikh 1 Julai 2024
Pusat Beli-belah The Shore	: Satu pusat beli-belah 3½-tingkat yang dikenali sebagai Pusat Beli-belah The Shore dipegang di bawah Geran 54891, Lot 10635, Kawasan Bandar XIX, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka
Quill 18	: Dua (2) blok bangunan pejabat sepuluh (10) tingkat yang dikenali sebagai Blok A dan Blok B, satu blok medan letak kereta pelbagai tingkat sepuluh (10) tingkat yang saling bersambungan oleh satu (1) aras medan letak kereta bawah tanah yang dikenal pasti sebagai Blok C dipegang di bawah Hak Milik No. H.S.(D) 7794, P.T. 12062, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Negeri Selangor Darul Ehsan
RM dan sen	: Ringgit dan sen Malaysia, masing-masing
SAC	: Majlis Penasihat Syariah SC
SC	: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia
Sewa Tambahan	: Jumlah tambahan yang dibayar oleh Penaja (sebagai penerima pajak) kepada Pemegang Amanah (sebagai pemberi pajak) yang sama jumlahnya dengan semua bayaran yang dibuat atau dikenakan ke atas Penaja berhubung dengan perkhidmatan-perkhidmatan yang dilaksanakan oleh Penaja sebagai ejen berkaitan dengan Aset Hartanah semasa tempoh pajakan (yang dikenali sebagai Jumlah Caj Perkhidmatan) yang perlu dibayar di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan
Surat Ikatan	: Surat ikatan bertarikh 20 Oktober 2010, Surat Ikatan Tambahan Pertama bertarikh 5 Januari 2011, Surat Ikatan Tambahan Kedua bertarikh 13 Julai 2012, Surat Ikatan Tambahan Ketiga bertarikh 11 September 2013, Surat Ikatan Tambahan Keempat bertarikh 7 Februari 2014, Surat Ikatan Tambahan Kelima bertarikh 20 Mac 2015, Surat Ikatan Tambahan Keenam bertarikh 5 Oktober 2020, Surat Ikatan Tambahan Ketujuh bertarikh 18 Julai 2022, Surat Ikatan Tambahan Kelapan bertarikh 7 Mei 2024 dan apa-apa surat ikatan tambahan selanjutnya yang diikat antara Penaja, Pengurus dengan Pemegang Amanah dari masa ke masa
Surat Kuasa Wakil	: Perjanjian yang bertarikh 24 November 2010 dimeteraikan antara Penaja dan Pemegang Amanah yang mana dengan itu Penaja memberi kuasa wakil yang tidak boleh ditarik kembali kepada Pemegang Amanah tertakluk pada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung didalamnya
Syariah	: Undang-undang Islam yang merangkumi keseluruhan badan pemerintahan yang bersangkutan paut dengan perlakuan manusia yang mana sumbernya adalah Syariah. Sumber utamanya ialah Al-Quran, Sunnah, Ijma' dan Qiyas sementara sumber sekunder pula adalah yang telah ditetapkan seperti Maslahah, Istihsan, Istishab, 'Uruf dan Sadd Zara'ie
Takaful	: Takaful adalah satu bentuk insurans Islam berdasarkan prinsip ta'awun atau bantuan bersama. Ia memberikan perlindungan bersama

TAKRIFAN (*Bersambung*)

ke atas aset dan harta serta menawarkan perkongsian risiko bersama sekiranya berlaku kerugian yang ditanggung oleh salah seorang ahlinya. Takaful adalah sama seperti insurans bersama dimana ahli-ahlinya adalah penanggung insurans dan juga pengambil insurans.

Tarikh Kelayakan	:	31 Mac dan 30 September atau tarikh lain seperti yang akan ditentukan oleh Pengurus
Unit-unit	:	Unit-unit Dana
VOF	:	Nilai Dana pada kos, ditentukan dengan menolak nilai liabiliti Dana daripada nilai semua aset Dana
Wisma Consplant	:	(i) sebuah bangunan pejabat tiga tingkat tak selari terdiri daripada 5, 10 dan 15 tingkat dengan empat (4) aras medan letak kereta bawah bangunan dikenali sebagai Wisma Consplant 1 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22231 P.T. 9124, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan; dan (ii) bangunan pejabat dua tingkat tak selari terdiri daripada 12 dan 15 tingkat dengan tiga (3) aras medan letak kereta bawah bangunan dikenali sebagai Wisma Consplant 2 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22230 P.T. 9123, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan
YAHB	:	Yayasan Amanah Hartanah Bumiputera, syarikat induk PHB
Zakat	:	Cukai yang ditetapkan oleh Islam ke atas semua yang memiliki kekayaan melebihi amaun tertentu pada kadar yang ditetapkan oleh Syariah. Menurut kepercayaan Islam zakat membersihkan jiwa dan kekayaan. Objektifnya adalah untuk mengambil sebahagian daripada kekayaan orang yang berada untuk diagihkan kepada lapan kategori manusia yang dinyatakan dalam Al-Quran.

Perkataan-perkataan yang membawa sifat mufrad, dimana sesuai, akan termasuk perkataan-perkataan majmuk dan sebaliknya dan perkataan-perkataan yang membawa makna lelaki, dimana sesuai, membawa makna wanita dan jantina tidak ketara dan sebaliknya. Rujukan yang dibuat kepada seseorang boleh dianggap sebagai termasuk badan korporat.

Mana-mana rujukan yang dibuat kepada mana-mana enakmen atau garis panduan dalam Prospektus ini adalah merujuk kepada enakmen dan garis panduan yang buat masa ini telah dipinda atau digubal semula.

Mana-mana rujukan masa dan hari yang dibuat dalam Prospektus ini adalah merujuk kepada masa Malaysia, kecuali jika ianya dinyatakan selain darinya.

Mana-mana percanggahan dalam jadual yang dimasukkan dalam Prospektus ini antara jumlah yang tersenarai dan jumlah itu adalah disebabkan oleh penggenapan.

1. KORPORAT DIREKTORI

- PENGURUS** : PHB Asset Management Berhad
(dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad)
No. Pendaftaran: 201101004423 (932564-V)
- PEJABAT BERDAFTAR
DAN PEJABAT
PERNIAGAAN** : Aras 6, Blok E, Dataran PHB
Saujana Resort, Seksyen U2
40150 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan
- Telefon : 03 – 7734 0555
Laman Web : www.phbam.com.my
Emel : phbam-cs@phbam.com.my
- PENAJA** : Pelaburan Hartanah Berhad
No. Pendaftaran: 200601013065 (732816-U)
- PEJABAT BERDAFTAR
DAN PEJABAT
PERNIAGAAN** : Aras 6, Blok E, Dataran PHB
Saujana Resort, Seksyen U2
40150 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan
- Telefon : 03-7711 3000
Faks : 03-7711 3030
Laman Web : www.phb.com.my
- PEMEGANG AMANAH** : AmanahRaya Trustees Berhad
No. Pendaftaran: 200701008892 (766894-T)
- PEJABAT BERDAFTAR** : Tingkat 11, Wisma AmanahRaya
No. 2, Jalan Ampang
50508 Kuala Lumpur
- PEJABAT PERNIAGAAN** : Tingkat 14, Wisma AmanahRaya
No. 2, Jalan Ampang
50508 Kuala Lumpur
- Telefon : 03-2036 5129
Faks : 03-2072 0322
Laman Web : www.artrustees.my
Emel : info@artrustees.com.my
- PANEL PENASIHAT
SYARIAH** : Prof. Dr. Aznan bin Hasan
Emel: aznanh@gmail.com
- Dr. Ismail bin Mohd @ Abu Hassan
Emel: imza65@gmail.com
- Encik Mohd Fadhly Md Yusoff
Emel: fadhlyyusoff@gmail.com

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

2. MAKLUMAT TENTANG AHB

Ciri-ciri penting Dana ini adalah seperti berikut:

- (i) **Nama Dana:** Amanah Hartanah Bumiputera.
- (ii) **Kategori Dana:** Dana yang disokong hartanah.
- (iii) **Harga Setiap Unit:** Harga setiap Unit ditetapkan pada RM1.00.
- (iv) **Kelayakan:**
 - (i) Bumiputera Malaysia:
 - (a) Akaun Dewasa (18 tahun dan ke atas);
 - (b) Akaun Remaja* (bagi pemohon bawah umur atau kanak-kanak berumur tiga (3) bulan dan ke atas tetapi di bawah usia 18 tahun dibawah nama penjaga yang sah. Penjaga yang sah mestilah berusia 18 tahun dan ke atas. Kedua-dua penjaga yang sah dan kanak-kanak tersebut mestilah Bumiputera Malaysia);

**Nota: Berkuatkuasa dari 1 Julai 2021, semua Akaun Remaja akan ditukar secara automatik menjadi Akaun Dewasa (status akaun tunggal) apabila kanak-kanak mencapai usia 18 tahun. Penjaga yang sah kepada semua Akaun Remaja yang dibuka sebelum tarikh ini adalah dinasihati untuk menghubungi pengedar-pengedar yang diluluskan AHB untuk memudahkan proses penukaran tersebut, sekiranya mereka belum lagi berbuat demikian.*

- (ii) Institusi-institusi Bumiputera ⁽¹⁾; dan
- (iii) Lain-lain yang ditetapkan oleh Surat Ikatan.

Permohonan hendaklah disertakan bersama dokumen yang telah ditetapkan di dalam panduan bertulis yang diberikan dari semasa ke semasa oleh Penaja kepada Pengurus dan Pemegang Amanah.

⁽¹⁾ *Mana-mana jualan Unit-unit kepada Institusi Bumiputera adalah melalui pelawaan dari Pengurus setelah berunding dengan Penaja.*

- (v) **Pengagihan Unit-unit:** Pengurus setelah berunding dengan Penaja mempunyai budi bicara mutlak untuk menawarkan Unit-unit dalam apa cara yang dianggap sesuai, contohnya dan tidak terhad kepada pengagihan kepada Institusi Bumiputera dan golongan Bumiputera yang kurang berkemampuan sebagai sebahagian dari program tanggungjawab sosial korporat Penaja.
- (vi) **Kecairan:** Dana menawarkan para pelabur pendedahan pada kelas aset yang selalunya tidak cair (contohnya hartanah), dengan manfaat perjanjian kecairan yang diberikan oleh Penaja menerusi Pengurus. Para pelabur boleh memilih untuk keluar dari pelaburan mereka dengan menjual Unit-unit mereka kepada Pengurus, yang kemudiannya akan menjual Unit-unit tersebut kepada Penaja.
- (vii) **Kemampuan:** Walaupun Dana akan melabur dalam pemunyaan benefisial ke atas harta bernilai ratusan juta ringgit, pelaburan permulaan minima yang diperlukan daripada pelabur individu hanyalah RM100*. Pelaburan minima seterusnya adalah RM50* untuk pelabur individu.

Nota: atau suatu jumlah yang lebih rendah seperti yang ditentukan oleh Pengurus dan disyorkan oleh Penaja dari masa ke semasa.*

- (viii) **Urus Niaga:** Para pelabur boleh melaksanakan urus niaga Unit-unit di pengedar yang diluluskan di mana pelabur telah membuka akaun mereka.
- (ix) **Pemeliharaan modal:** Para pelabur yang membeli Unit-unit tersebut boleh menjual balik Unit-unit tersebut pada harga yang sama iaitu RM1.00 bagi setiap Unit. Bagaimanapun, sila ambil

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

perhatian bahawa Dana bukan dana modal terlindung atau dana modal terjamin sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Garis Panduan.

- (x) **Pengurusan Profesional:** Dana akan melabur dalam pemunyaan benefisial hartanah yang dibangunkan dan diuruskan oleh Penaja atau Anggota Gabungannya. Salah satu dari matlamat Penaja ialah membina, mengambilalih dan memiliki hartanah-hartanah komersil utama di bandar-bandar besar.

Hartanah-hartanah ini boleh membentuk sebahagian dari pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang mendapat pelaburan dari Dana pada masa-masa akan datang.

- (xi) **Pendapatan tetap:** Di bawah Perjanjian Pajak, Dana akan menerima bayaran sewa pajakan tetap daripada Penaja. Pengurus menjangka akan mengagih pendapatan ini setiap setengah tahun kepada Pemegang Unit.

- (xii) **Patuh Syariah:** Dana telah disahkan sebagai patuh Syariah oleh panel penasihat Syariah untuk Dana, dan SAC tiada bantahan terhadap struktur Dana. Sila rujuk Seksyen 11.1 Prospektus ini untuk butiran lanjut mengenai syarat yang dikenakan oleh SAC.

2.1 OBJEKTIF PELABURAN

Dana berusaha untuk memberi Pemegang-pemegang Unit aliran pendapatan yang tetap dan konsisten sementara mempertahankan modal pelaburan Pemegang-pemegang Unit. Mana-mana perubahan ketara pada objektif pelaburan Dana memerlukan kelulusan Pemegang-pemegang Unit.

Walaupun Aset Hartanah dimiliki oleh Dana secara benefisial, ia tidak menikmati apa-apa keuntungan atau kerugian modal akibat kenaikan atau kesusutan nilai yang berkenaan dengan Aset Hartanah menurut Aku janji Jualan dan Aku janji Belian kecuali dimana hak Penaja untuk membeli balik pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada Harga Terlaksana lucut mengikut syarat-syarat Dokumen Urus niaga. Makanya, pulangan pelaburan Pemegang-pemegang Unit dalam Dana adalah terhad kepada pendapatan dari sewa pajakan yang diterima oleh Dana mengikut Perjanjian Pajak dan pendapatan daripada pelaburan lain.

2.2 STRATEGI PELABURAN

2.2.1 Dana telah melabur dalam pemunyaan benefisial Aset Pajakan, dan berusaha mendapatkan aliran pendapatan tetap ke dalam Dana dengan mengikat Perjanjian Pajak dengan Penaja, yang telah disahkan sebagai patuh Syariah oleh panel penasihat Syariah untuk Dana.

2.2.2 Strategi peruntukan aset Dana adalah seperti berikut:

Pelaburan	Had-had
▪ Pelaburan dalam pemunyaan benefisial hartanah di Malaysia yang mematuhi Syariah; dan	- 34% hingga 100% dari VOF Dana boleh dilaburkan dalam pemunyaan benefisial hartanah di Malaysia; dan
▪ Wang tunai dan mana-mana instrumen pasaran wang yang mematuhi Syariah.	- 0% hingga 66% dari VOF Dana boleh dilaburkan dalam wang tunai atau mana-mana instrument pasaran wang yang mematuhi Syariah.

2.2.3 Dana akan berusaha membuat pelaburan tambahan dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang diperoleh daripada Penaja atau Anggota Gabungannya melalui pengaturan jualan dan pajakan balik yang sama. Sebahagian besar hartanah ini berbentuk harta komersil termasuk tetapi tidak terhad kepada bangunan pejabat, kompleks beli-belah, pusat komersil, kompleks logistik dan perindustrian. Pengurus akan mematuhi kriteria

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

penapisan yang ketat yang disediakan oleh panel penasihat Syariah untuk memastikan sewa pajakan yang diperoleh daripada Aset Hartanah juga mematuhi prinsip Syariah.

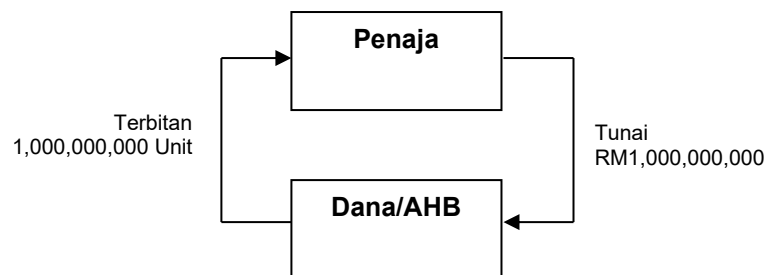
2.2.4 Penaja akan terus membangunkan projek-projek hartanah semasanya dan mana-mana projek baru dan mengambil alih hartanah yang boleh membawa potensi kenaikan dalam pertumbuhan hasil dan saiz Dana jika disuntik ke dalam Dana untuk meningkatkan aliran pendapatan ke dalam Dana. Dana akan mengambil kesempatan ke atas pengalaman Penaja dalam pembangunan hartanah dan rangkaian rakan niaganya dalam industri untuk mengenal pasti peluang-peluang pelaburan tambahan untuk memenuhi objektif pelaburan Dana.

2.2.5 Semasa menilai pelaburan lanjut dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah daripada Penaja atau Anggota Gabungannya, Dana akan menumpukan terutamanya kepada pelaburan dalam pemunyaan benefisial hartanah yang menghasilkan pendapatan stabil dan hartanah yang menokok hasil, serta hartanah yang nilainya boleh meningkat melalui pelbagai inisiatif peningkatan aset.

2.3 STRUKTUR DANA

2.3.1 Penubuhan Dana dan perolehan Aset Pajakan

- (i) Semasa ditubuhkan, Dana menerbitkan 1,000,000,000 Unit pada harga RM1.00 bagi setiap Unit kepada Penaja sebagai balasan untuk wang tunai RM1,000,000,000 pada 24 November 2010.



- (ii) Pada 24 November 2010, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam lima (5) hartanah daripada Penaja menerusi PRESB dengan jumlah RM800,000,000 dalam bentuk tunai.
- (iii) Pada 3 Oktober 2012, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Hospital Pakar Avisena dan Dataran PHB Properties secara langsung daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM236,000,000.00 yang diselesaikan menerusi penerbitan 236,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja.
- (iv) Pada 14 Oktober 2013, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Wisma Consplant, Menara BT, PJ33, Blok C, Dataran PHB and Menara 1 Dutamas secara langsung daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM615,000,000 yang diselesaikan menerusi penerbitan 500,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja dan bayaran berjumlah RM115,000,000.00 dalam bentuk tunai.
- (v) Pada 15 Februari 2016, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam One Precinct daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM120,000,000 dalam bentuk tunai.
- (vi) Pada 18 Februari 2016, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Pusat Beli-belah The Shore, Menara 1 Sentrum, Nu Sentral dan Hospital Gleneagles (Blok B) daripada Penaja atau Ahli Gabungannya

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

dengan bayaran berjumlah RM1,100,000,000 yang diselesaikan menerusi penerbitan 1,100,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja.

- (vii) Pada 19 Julai 2016, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Quill 18 daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM400,000,000.00 yang diselesaikan menerusi penerbitan 400,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja.
- (viii) Pada 8 Ogos 2017, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Menara Teras dan NU Empire daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM550,000,000 yang diselesaikan menerusi penerbitan 550,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja.
- (ix) Pada 29 September 2022, Pemegang Amanah telah mengambil alih kepentingan benefisial dalam Hospital Pakar Damansara 2 dan Kolej Marlborough daripada Penaja dengan bayaran berjumlah RM650,000,000 yang diselesaikan menerusi penerbitan 650,000,000 Unit-unit baru kepada Penaja.
- (x) Menurut Dokumen Urus niaga yang diikat antara Pemegang Amanah dan Penaja, Penaja boleh menggantikan Aset Hartanah Dana yang sedia ada dengan Aset Hartanah baru dengan nilai yang setara atau yang lebih besar. Pemegang Amanah dan Penaja telah bersetuju untuk Menara 1 Sentrum digantikan dengan aset yang sama pada nilai suntikan yang lebih tinggi ("Aset Baharu") dan Penaja telah, melalui notis penguatkuasaan Aku janji Penggantian bertarikh 29 Ogos 2022, melaksanakan haknya di bawah Aku janji Penggantian bertarikh 18 Februari 2016 untuk menggantikan Menara 1 Sentrum dengan suntikan semula Aset Baharu. Oleh kerana nilai Aset Baharu lebih besar nilainya sebanyak RM150,000,000, 150,000,000 Unit-unit tambahan telah dikeluarkan kepada Penaja pada 30 November 2022.
- (xi) Menurut Dokumen Urus niaga yang diikat antara Pemegang Amanah dan Penaja, Penaja boleh menggantikan Aset Hartanah Dana yang sedia ada dengan Aset Hartanah baru dengan nilai yang setara atau yang lebih besar. Pemegang Amanah dan Penaja telah bersetuju untuk Maersk Warehouse dan Wisma Consplant digantikan dengan aset yang sama pada nilai suntikan yang lebih tinggi ("Aset Baharu") dan Penaja telah, melalui notis penguatkuasaan Aku janji Penggantian bertarikh 8 November 2023, melaksanakan haknya di bawah Aku janji Penggantian bertarikh 24 November 2010 (berkenaan dengan Maersk Warehouse) dan Aku janji Penggantian bertarikh 14 Oktober 2013 (berkenaan dengan Wisma Consplant) untuk menggantikan Maersk Warehouse dan Wisma Consplant masing-masing dengan suntikan semula Aset Baharu. Oleh kerana nilai Aset Baharu lebih besar nilainya sebanyak RM150,000,000, 150,000,000 Unit-unit tambahan telah dikeluarkan kepada Penaja pada 10 Januari 2024.
- (xii) Pada 10 Januari 2024, Dana menerbitkan 50,000,000 Unit-unit kepada Penaja sebagai balasan untuk wang tunai RM50,000,000.00.
- (xiii) Pada 21 Mac 2024, Dana menerbitkan 150,000,000 Unit-unit kepada Penaja sebagai balasan untuk wang tunai RM150,000,000.00.
- (xiv) Setakat LPD, aset Dana terdiri daripada pemunyaan benefisial Aset Pajakan, deposit Islam dalam akaun yang menghasilkan pendapatan dan sijil deposit boleh niaga Islam yang dikeluarkan oleh institusi kewangan yang diberi lesen oleh Bank Negara Malaysia.
- (xv) Pemegang Unit akan dimaklumkan tentang apa-apa perolehan baharu (sama ada perolehan sebuah harta atau beberapa harta) yang melebihi RM500,000,000.00 melalui prospektus tambahan. Walau bagaimanapun, Pemegang Unit boleh mengikuti perkembangan tentang semua perolehan

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

harta baharu tanpa mengambil kira amaunnya melalui pengumuman dalam laman web Penaja dan Pengurus masing-masing.

2.3.2 Aset Pajakan

Pelaburan Dana pada masa ini terdiri daripada pemunyaan benefisial Aset Pajakan yang berikut yang diperoleh daripada Penaja atau Ahli Gabungannya pada harga perolehan masing-masing seperti yang dinyatakan di bawah:-

Aset Pajakan	Harga Perolehan RM'000
Menara Prisma	260,000
Menara CP	175,000
Maersk Warehouse	195,000
Lotus's Setia Alam	95,000
Wisma Consplant	205,000
Hospital Pakar Avisena	87,000
Dataran PHB Properties	149,000
Menara BT	165,000
PJ33	200,000
Blok C, Dataran PHB	20,000
Menara 1 Dutamas	250,000
One Precinct	120,000
Pusat Beli-belah The Shore	180,000
Menara 1 Sentrum	350,000
Nu Sentral	600,000
Hospital Gleneagles (Blok B)	120,000
Quill 18	400,000
Menara Teras	130,000
NU Empire	420,000
Hospital Pakar Damansara 2	300,000
Kolej Marlborough	350,000
Jumlah	4,771,000

Kepentingan benefisial Aset Pajakan dipajak kembali kepada Penaja (dalam kapasitinya atau sebagai wakil kuasa bagi Ahli Gabungannya) (lihat Seksyen 2.3.4 di bawah untuk keterangan lanjut pajakan balik).

2.3.3 Pemunyaan Benefisial

Pemunyaan benefisial dalam konteks ini bermaksud kepentingan benefisial dalam Aset Hartanah dan hendaklah termasuk semua hak yang berkaitan dengan pemunyaan Aset Hartanah selain pemunyaan di sisi undang-undang. Walau bagaimanapun, kepentingan benefisial adalah tertakluk kepada apa-apa hak yang sedia ada (sama ada yang berdaftar atau sebaliknya). Nama Penaja atau Anggota Gabungannya akan terus tercatat sebagai pemilik berdaftar Aset Hartanah. Dimana Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, Penaja atau Anggota Gabungannya akan menjadi pemilik benefisial Aset Hartanah tersebut sehingga suatu masa hak milik individu berasingan dikeluarkan atas nama Penaja atau Anggota Gabungannya. Di atas adalah tertakluk kepada syarat Dokumen Urus niaga yang Penaja merupakan satu pihak di dalamnya.

Nilai pemunyaan benefisial Aset Hartanah kekal pada kos dalam Dana dan kenaikan (atau kerugian) nilai modal yang berkaitan dengan Aset Hartanah hendaklah, apabila Aku janji Belian atau Aku janji Jualan dikuatkuasakan, menjadi milik Penaja kecuali jika hak Penaja untuk membeli semula kepentingan benefisial Aset Hartanah pada harga perolehan asal lucut di bawah syarat Dokumen Urus niaga.

Walaupun Aset Hartanah dimiliki Dana secara benefisial, ia tidak akan menikmati sebarang keuntungan atau kerugian modal akibat kenaikan atau kesusutan nilai berkenaan dengan Aset Hartanah berikutan Aku janji Jualan dan Aku janji Belian

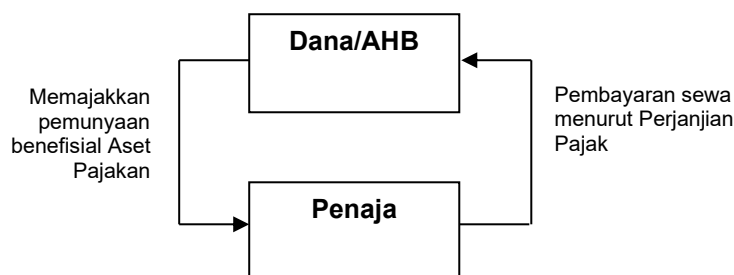
2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

kecuali apabila hak Penaja untuk membeli semula pemunyaan benefisial sesuatu Aset Hartanah pada Harga Terlaksana lucut di bawah syarat-syarat Dokumen Urus niaga. Dengan itu, pulangan pelaburan Pemegang-pemegang Unit di dalam Dana adalah terhad pada pendapatan dari sewaan pajakan yang diterima oleh Dana dari Penaja mengikut Perjanjian Pajak. Pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang diambil alih di masa akan datang juga akan tertakluk di bawah pengaturan ini.

Walaupun pemunyaan berdaftar dan/atau benefisial Aset Hartanah kekal dengan Penaja atau Anggota Gabungannya, menurut kuasa Perisytiharan Amanah yang diberikan oleh Penaja kepada Pemegang Amanah, Penaja mengisytiharkan dan mengaku janji bahawa Penaja atau Anggota Gabungannya adalah pemilik berdaftar dan/atau benefisial Aset Hartanah hanya sebagai pemegang amanah terus untuk dan bagi pihak dan atas perintah Pemegang Amanah selepas Perjanjian Pembelian Aset disempurnakan. Penaja akan melaksanakan atau menyebabkan dilaksanakan segala yang perlu untuk memastikan kepentingan dan hak milik Pemegang Amanah dan Pemegang-pemegang Unit dalam Aset Hartanah tidak terjejas walau dalam apa jua cara sekalipun. Perisytiharan Amanah akan diteruskan berhubung dengan apa-apa Aset Hartanah yang masih diperolehi oleh Dana secara benefisial.

Sila rujuk ke Seksyen 10.8 Pengisytiharan Amanah untuk keterangan lanjut.

2.3.4 Pengaturan jualan dan pajakan balik antara Dana dengan Penaja



- (i) Apabila perolehan Aset Pajakan selesai, Dana memajakkan balik pemunyaan benefisial Aset Pajakan kepada Penaja atau Anggota Gabungannya di bawah Perjanjian Pajak bagi tempoh pajakan 10 tahun (atau suatu tempoh lain yang dipersetujui oleh Penaja dan Pemegang Amanah secara bertulis) dari tarikh permulaan masing-masing, bagi agregat bayaran pajak perlu dibayar oleh Penaja kepada Pemegang Amanah dalam bentuk bayaran pendahuluan tiap-tiap bulan. Butiran lanjut tentang Aset Pajakan adalah seperti berikut:

Aset Pajakan

Menara
Prisma

Alamat:

Menara Prisma, No. 26 Persiaran Perdana, Presint 3,
62675 Putrajaya

Sewa Pajakan:

Setahun
RM10,400,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Unit Perancang Ekonomi, Kementerian Kesihatan Malaysia
dan Jabatan Perdana Menteri

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART
pada 27 Mei 2024

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Aset Pajak

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 1 Disember 2020

Menara CP

Alamat:

Menara CP, No. 11, Jalan 16/11, Pusat Dagang Seksyen 16, 46350 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan

Sewa Pajak:

Setahun

RM7,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Siemens Malaysia Sdn Bhd, Siemens Energy Sdn Bhd dan Abeam Consulting (M) Sdn Bhd.

Sekatan-sekatan:

1. Pajak sebahagian tanah didaftarkan pada 27 September 2002 kepada Tenaga Nasional Berhad ("TNB") mulai dari 10 September 2002 dan berakhir pada 9 September 2032;
2. Ismen didaftarkan pada 5 Disember 2005; dan
3. Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 17 September 2020 dan 18 September 2020

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 1 Disember 2020

Maersk
Warehouse

Alamat:

No. 2, Jalan Tanjung Keramat 26/35, Seksyen 26, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

Sewa Pajak:

Setahun

RM8,775,000.00

Penyewa Utama dan Penerima Pajak Berdaftar:

LF Logistics Services (M) Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

1. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 6 Jun 2024; dan
2. Pajak seluruh tanah didaftarkan memihak kepada LF Logistics Services (M) Sdn Bhd bagi tempoh masa 12 tahun mulai dari 18 Ogos 2023 dan berakhir pada 17 Ogos 2035

Tempoh Pajak:

Bermula dari 15 Januari 2024 hingga 30 November 2029

Lotus's Setia
Alam

Alamat:

No. 2, Jalan Setia Prima U13/S Setia Alam, Seksyen U13, 40170 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Aset Pajak

Sewa Pajak:

Setahun
RM3,800,000.00

Penyewa Utama dan Penerima Pajak Berdaftar:
Lotus's Stores (Malaysia) Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

1. Pajak seluruh tanah didaftarkan pada 29 September 2008 kepada Lotus's Stores (Malaysia) Sdn Bhd bagi tempoh masa 30 tahun mulai dari 1 Oktober 2008 dan berakhir pada 30 September 2038; dan
2. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 6 Jun 2024

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 1 Disember 2020

Wisma
Consplant

Alamat:

Wisma Consplant 1, No. 2, Jalan SS16/4, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan ("Wisma Consplant 1") dan Wisma Consplant 2, No. 7, Jalan SS16/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan ("Wisma Consplant 2")

Sewa Pajak:

Setahun
RM9,225,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Jabatan Keselamatan & Kesihatan Pekerjaan Selangor, Hanson Quarry Products Sdn Bhd, Epson Malaysia Sdn Bhd, Bridgestone Tyre Sales (Malaysia) Sdn Bhd, Columbia Asia Healthcare Sdn Bhd, Assa Abloy Opening Solutions Malaysia Sdn Bhd, Ninja Logistics Sdn Bhd, CMA CGM Ficom Sdn Bhd (dahulunya dikenali sebagai NOL Global Services Centre Sdn Bhd), Pejabat Tenaga Kerja Subang Jaya, Geodis Malaysia Sdn Bhd dan Propadu Holdings Berhad

Sekatan-sekatan:

- (a) Berkenaan dengan Wisma Consplant 1
 1. Pajak sebahagian tanah seluas 306 kaki persegi yang didaftarkan pada 14 Julai 2000 kepada TNB bagi tempoh masa selama 30 tahun mulai dari 15 Januari 1995 dan berakhir pada 14 Januari 2025; dan
 2. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 14 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)
- (b) Berkenaan dengan Wisma Consplant 2
 1. Pajak sebahagian tanah yang didaftarkan pada 7 Jun 1994 kepada TNB bagi tempoh masa selama 30 tahun mulai dari 15 September 1993 dan berakhir pada 14 September 2023; dan
 2. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 14 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Aset Pajak

Tempoh Pajak:

Bermula dari 15 Januari 2024 hingga 16 Oktober 2033

Hospital Pakar
Avisena

Alamat:

No. 4, Jalan Ikhtisas, Seksyen 14, 40000 Shah Alam,
Selangor Darul Ehsan

Sewa Pajak:

Setahun
RM3,915,000.00

Penyewa Utama dan Penerima Pajak Berdaftar:

DEMC Management Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

1. Pajak seluruh tanah didaftarkan pada 20 September 2012 kepada DEMC Management Sdn Bhd bagi tempoh masa selama 15 tahun mulai dari 1 Februari 2012 dan berakhir pada 31 Januari 2027; dan
2. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 21 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022

Dataran PHB
Properties

Alamat:

Blok A, B, D, E, F dan G, Dataran PHB, Saujana Resort,
Seksyen U2, 40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

Sewa Pajak:

Setahun
RM6,705,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Pelaburan Hartanah Berhad, Mitsubishi Motors Malaysia Sdn Bhd, Forestry Timber Resources Sdn Bhd, Cenergi SEA Berhad, D'viation Solutions Sdn Bhd, Azelis Malaysia Sdn Bhd, UiTM Holdings Sdn Bhd, EDAG Holdings Sdn Bhd, Yayasan Hasanah dan Edotco Group Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

- (a) Blok A, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 September 2020, 2 Oktober 2020 dan 6 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)
- (b) Blok B, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 September 2020 dan 2 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)
- (c) Blok D, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 6 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajak)

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

- (d) Blok E, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 2 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)
- (e) Blok F, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)
- (f) Blok G, Dataran PHB
Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 6 Oktober 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)
- (g) Medan letak kereta bertingkat (B1 & B2) Dataran PHB
Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 11 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022

Menara BT

Alamat:

Menara 3, Avenue 7, Horizon Phase 2, Bangsar South, No. 8, Jalan Kerinchi, 59200 Kuala Lumpur.

Sewa Pajakan:

Setahun
RM7,425,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Common Ground BS Sdn Bhd, Aon Insurance Brokers (Malaysia) Sdn Bhd, Virtuos Malaysia Sdn Bhd, Grass Valley Malaysia Sdn Bhd, Baxter Healthcare (Malaysia) Sdn Bhd dan Commerz Trade Services Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

1. Pajakan seluruh tanah didaftarkan pada 9 September 2011 kepada TNB bagi tempoh masa selama 30 tahun mulai dari 31 Julai 2011 dan berakhir pada 30 Julai 2041; dan
2. Ismen didaftarkan pada 11 Oktober 2012, 29 Disember 2016 dan 18 April 2018.

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023

PJ33

Alamat:

Courtyard@4, No. 3, Jalan Semangat, Seksyen 13, Petaling Jaya, 46100 Selangor.

Sewa Pajakan:

Setahun
RM9,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Smith Success Sdn Bhd, Jaya 33 Supermarket (Malaysia) Sdn Bhd, Olympus (Malaysia) Sdn Bhd, Beiersdorf (Malaysia) Sdn Bhd, Malayan Banking Berhad, Panasonic Procurement

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Malaysia Sdn Bhd, Electrolux Home Appliances Sdn Bhd, Vertiv Malaysia Sdn Bhd, B2B Commerce (M) Sdn Bhd dan Prudential Assurance Malaysia Berhad

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 14 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023

Blok C,
Dataran PHB

Alamat:

Blok C, Dataran PHB, Saujana Resort, Seksyen U2, 40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

Sewa Pajakan:

Setahun
RM900,000.00

Penyewa Utama:

Syarikat Perumahan Negara Berhad

Sekatan:

Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 September 2020 (yang dikemukakan pada tempoh awal pajakan)

Tempoh Pajakan:

9 tahun dan 7 hari bermula dari 17 Oktober 2023

Menara
1 Dutamas

Alamat:

Menara 1 Dutamas @ Solaris Dutamas, No.1, Jalan Dutamas 1, 50480 Kuala Lumpur.

Sewa Pajakan:

Setahun
RM11,250,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Malaysia Rail Link Sdn Bhd, Rosli Dahlan Saravana Partnership, China Communications Constructions (ECRL) Sdn Bhd, MyHSR Corporation Sdn Bhd dan Lee Hishammuddin Allen & Gledhill

Sekatan:

Tiada

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 17 Oktober 2023

One Precinct

Alamat:

One Precinct, Lengkok Mayang Pasir, Bayan Baru, 11950 Pulau Pinang

Sewa Pajakan:

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Setahun
RM6,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Prudential Assurance Malaysia Berhad, Citigroup Transaction Services (M) Sdn Bhd, Integrascreeen (Malaysia) Sdn Bhd, Wilmar GBS Sdn Bhd, Celestica GBS Malaysia Sdn Bhd, Teleperformance Malaysia Sdn Bhd, Tokio Marine Insurance (Malaysia) Sdn Bhd, Keyence (Malaysia) Sdn Bhd, Globalfoundries Malaysia Sdn Bhd, Quectel Wireless Solutions Penang Sdn Bhd dan Seatrion Engineering Penang Sdn Bhd (dahulunya dikenali sebagai Jed Centre Sdn Bhd)

Sekatan-sekatan:

1. Pajakan sebahagian tanah kepada TNB didaftarkan pada 18 Jun 2014 bagi tempoh masa selama 30 tahun mulai dari 18 Oktober 2013 dan berakhir pada 17 Oktober 2043; dan
2. Kaveat-kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 September 2020

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 1 Mac 2016

Pusat Beli-belah
The Shore

Alamat:

Malacca River, Jalan Persisiran Bunga Raya, Melaka Tengah, 75300 Melaka

Sewa Pajakan:

Setahun
RM9,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

TDST Sdn Bhd, The Shore Oceanarium Sdn Bhd, Kiddo Heritage Sdn Bhd, Playmad Sdn Bhd dan 3D Interactive Park Sdn Bhd

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 Mei 2024

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 1 April 2016

Menara
1 Sentrum

Alamat:

No. 201, Jalan Tun Sambanthan, 50470 Brickfields, Kuala Lumpur

Sewa Pajakan:

Setahun
RM15,750,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Google Services Malaysia Sdn Bhd, Novo Nordisk Pharma Operations (BAOS) Sdn Bhd, Mead Johnson Nutrition (M) Sdn Bhd, E2Open Malaysia Sdn Bhd, Malaysian Aviation

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Commission, AmMetlife Insurance Berhad, Worq KL Sdn Bhd dan TMF Regional Delivery Centre

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 Mei 2024

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022

Nu Sentral

Alamat:

No. 201, Jalan Tun Sambanthan, 50470 Brickfields, Kuala Lumpur

Sewa Pajakan:

Setahun
RM30,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Decathlon Malaysia Sdn Bhd, Nitori Retail (Malaysia) Sdn Bhd, Pan Pacific Retail Management (Malaysia) Sdn Bhd, Trendcell Sdn Bhd, Uniqlo Malaysia Sdn Bhd, Elitetrax Marketing Sdn Bhd, H&M Retail Sdn Bhd, Wesria Food Sdn Bhd, Mr. D.I.Y (Kuchai) Sdn Bhd, Lifestyle Retail Malaysia Sdn Bhd, Entertainment Malaysia Sdn Bhd dan Golden Screen Cinemas Sdn Bhd

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 Mei 2024

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 1 April 2016

Hospital
Gleneagles
(Blok B)

Alamat:

282 & 286, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur

Sewa Pajakan:

Setahun
RM6,000,000.00

Penyewa Utama:

Pantai Medical Centre Sdn Bhd

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 24 Jun 2022

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 1 April 2016

Quill 18

Alamat:

Quill 18, Jalan Teknokrat 3, 63000 Cyberjaya, Selangor

Sewa Pajakan:

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Setahun
RM20,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Experian Marketing Services (Malaysia) Sdn Bhd, AT&T Worldwide Network Services (Malaysia) Sdn Bhd, Cheetah Marketing Technology Malaysia Sdn Bhd, ACT Teleconferencing Malaysia Sdn Bhd, Affin Bank Berhad, Kementerian Kesihatan Malaysia, NTT MSC Sdn Bhd, TASA Solutions Sdn Bhd dan Razak School of Government

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 1 Julai 2022

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 1 Ogos 2016

Menara Teras

Alamat:

Menara Teras, Empire City, Jalan Damansara, PJU 8, 47820 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan

Sewa Pajakan:

Setahun
RM6,500,000.00

Penyewa Utama:

NSTY Worldwide Sdn Bhd dan ReSkills Edtech Sdn Bhd

Sekatan

Tiada

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 15 September 2017

NU Empire

Alamat:

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

Sewa Pajakan:

Setahun
RM21,000,000.00

Penyewa-penyewa Utama:

Trendcell Sdn Bhd, Toys 'R' Us (Malaysia) Sdn Bhd dan Mr. D.I.Y (Kuchai) Sdn Bhd

Sekatan:

Tiada

Tempoh Pajakan:

10 tahun bermula dari 15 September 2017

Hospital Pakar
Damansara 2

Alamat:

No. 1, Jalan Bukit Lanjan 3, Bukit Lanjan, 60000 Kuala Lumpur

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Sewa Pajak:

Setahun
RM13,500,000.00

Penyewa Utama:

Rawang Specialist Hospital Sdn Bhd

Sekatan:

Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 13 Oktober 2022

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022

Kolej
Marlborough

Alamat:

Jalan Marlborough, Iskandar Puteri, 79200 Johor

Sewa Pajak:

Setahun
RM15,750,000.00

Penyewa Utama dan Penerima Pajak Berdaftar:

M East Sdn Bhd dan Southview Hills Sdn Bhd

Sekatan-sekatan:

1. Pajak seluruh tanah didaftarkan pada 9 Februari 2022 kepada M East Sdn Bhd bagi tempoh masa selama 24 tahun mulai dari 13 Ogos 2018 sehingga 12 Ogos 2042; dan
2. Kaveat persendirian didaftarkan memihak kepada ART pada 13 Oktober 2022.

Tempoh Pajak:

10 tahun bermula dari 24 Oktober 2022

- (ii) Penaja juga telah mendepositkan amaun bersamaan dengan jumlah semasa 3 bulan pertama sewa pajak bagi Aset Pajak sebagai deposit sekuriti boleh bayar balik dalam akaun bank yang dicagarkan kepada Pemegang Amanah di bawah Akaun Cagaran.
- (iii) Tempoh bagi setiap pajak ialah 10 tahun (atau suatu tempoh lain yang dipersetujui oleh Penaja dan Pemegang Amanah secara bertulis) bermula dari tarikh permulaan masing-masing kecuali jika ditamatkan kerana sebab-sebab yang ditetapkan di Seksyen 9.7 Prospektus ini.
- (iv) Tertakluk pada keizinan Pemegang Amanah, Penaja diberi pilihan untuk memperbaharui pajak Aset Pajak untuk tempoh lanjutan yang akan ditetapkan dengan semakan sewa sebagaimana yang boleh dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan Penaja.
- (v) Sekiranya Perjanjian Pajak tamat tempoh tanpa pembaharuan, perkara-perkara berikut boleh berlaku:
 - (a) Penaja boleh meminta Pemegang Amanah untuk menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah terbabit kepada Penaja pada kadar Harga Terlaksana, mengikut Aku janji Jualan; atau

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

- (b) jika Penaja gagal melaksanakan Aku janji Jualan, Pemegang Amanah boleh menjual, memindah milik atau melupuskan Aset Hartanah atau menyerahkan hak Aset Hartanah dengan menggunakan Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal yang diberikan oleh Penaja.

Penjualan, pindah milik, pelupusan atau penyerahan hak Aset Hartanah adalah tertakluk kepada hak penerima pajak, penerima pajak kecil, penyewa dan penyewa kecil yang sedia ada bagi Aset Hartanah tersebut. Sekiranya Penaja memerlukan Pemegang Amanah untuk menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah tertentu kepada Penaja atau jika Pemegang Amanah menjual, menukar alih atau melupus Aset Hartanah tertentu; dan di mana kebenaran terdahulu diperlukan dari mana-mana pemegang sekatan berdaftar untuk menjual, menukar alih atau melupus Aset Hartanah tertentu, kebenaran yang perlu akan didapatkan sebelum penjualan, penukar alihan atau pelupusan Aset Hartanah tersebut.

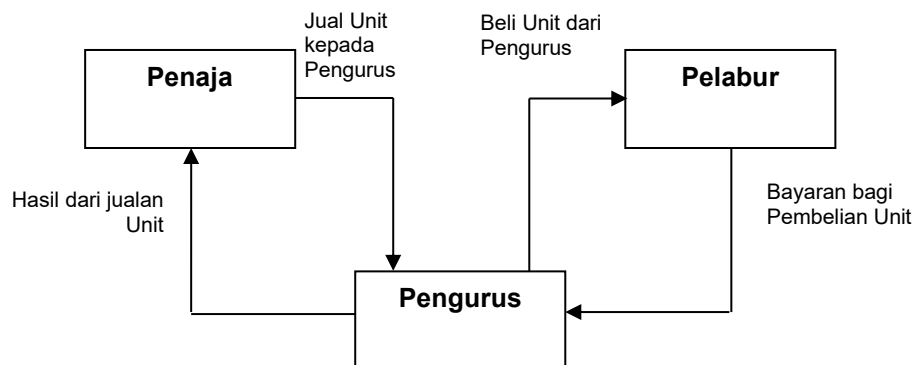
Untuk keterangan lanjut sila rujuk ke Seksyen 10.2 bagi terma-terma penting Perjanjian Pajak, Seksyen 2.3.10 bagi Aku janji Jualan, Aku janji Belian dan Aku janji Penggantian serta Seksyen 10.3 untuk syarat-syarat penting Surat Kuasa Wakil.

2.3.5 Bayaran tambahan budi bicara Penaja

Selain daripada sewa pajakan yang telah dipersetujui, Penaja boleh mengikut budi bicaranya untuk membayar kepada Dana bayaran tambahan budi bicara yang hendaklah digunakan bagi pengagihan kepada Pemegang-pemegang Unit dalam cara yang ditetapkan oleh Penaja.

2.3.6 Pembelian Unit / Pembelian Balik Unit

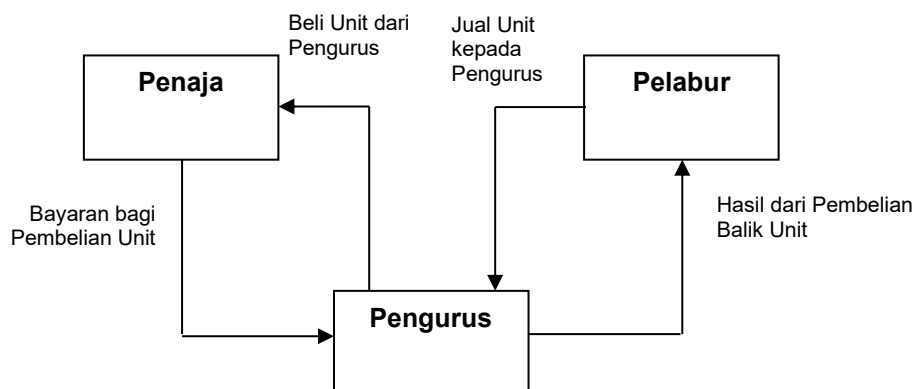
(i) Pembelian Unit



Penaja, melalui Pengurus, akan menawarkan untuk menjual Unit-unit kepada anda dan anda boleh membeli Unit-unit dari Penaja melalui Pengurus pada harga tetap RM1.00 setiap Unit, tertakluk pada ketersediaannya. Anda boleh membeli Unit-unit dari Pengurus di semua pengedar yang diluluskan pada bila-bila Hari Perniagaan.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

(ii) Pembelian Balik Unit



Anda juga boleh menjual Unit-unit yang anda pegang kepada Pengurus pada harga tetap RM1.00 setiap Unit pada bila-bila Hari Perniagaan di dalam satu bulan kalendar, tetapi hanya sekali sebulan. Sebagaimana yang ditunjukkan di bawah, seorang Pemegang Unit menjual 4,000 Unit-unit kepada Pengurus pada 31 Mac. Pada Hari Perniagaan selepas itu beliau boleh menjual 2,000 Unit-unit kepada Pengurus samada pada atau selepas 1 April. Jika beliau menjual pada 1 April, beliau tidak dibenarkan menjual apa-apa Unit dari 2 April hingga 30 April. Berikutannya, Hari Perniagaan selepas itu semasa beliau boleh menjual pada bulan kalendar selepas itu adalah samada pada atau selepas 2 Mei. (1 Mei bukan Hari Perniagaan).

Hari Perniagaan	Jenis Urus Niaga	RM
31 Mac	Jual	4,000
1 April *	Jual	2,000
2 Mei - 31 Mei	Jual	1,000

Nota:

* hari pertama selepas Hari Perniagaan sesuatu bulan kalendar yang Pemegang Unit boleh menjual Unit-unit kepada Pengurus

Anda akan dibayar bagi Unit-unit yang anda jual kepada Pengurus dalam masa 7 Hari Perniagaan selepas permohonan pembelian balik diterima sebagaimana yang disebut dalam Garis Panduan tetapi Pengurus akan berusaha sedaya upaya untuk membayar anda serta merta kecuali bagi Institusi Bumiputera yang akan menerima bayaran dalam masa 7 Hari Perniagaan selepas permohonan pembelian balik diterima.

Unit-unit yang dibeli balik oleh Pengurus akan dijual serta merta kepada Penaja pada harga tetap RM1.00 setiap Unit. Unit-unit yang dibeli oleh Penaja boleh dijual balik kepada pelabur-pelabur lain, tertakluk pada syarat-syarat dan terma-terma Prospektus ini.

(iii) Dasar Pengurusan Kecairan

Dalam usaha untuk memenuhi kewajipan Penaja untuk membeli balik Unit-unit dari Pengurus, Penaja akan memastikan terdapatnya polisi, proses dan prosedur pengurusan kecairan yang memadai untuk memastikan tahap kecairan yang mencukupi dan akan disemak dari masa ke semasa untuk memenuhi mana-mana permohonan pembelian balik dari para pelabur. Tahap kecairan akan disemak dan dipantau oleh Pengurus dan Pemegang Amanah setiap bulan dan dilaporkan kepada SC setiap enam (6) bulan.

PHB akan menyediakan barisan kredit yang bukan di bawah kawalan dan pengurusan Pengurus dan Pemegang Amanah tertakluk, antara lain, kepada

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

keperluan kecairan di bawah Aku janji Belian Semula PHB dan syarat-syarat SC dipenuhi pada setiap masa.

Di bawah polisi pengurusan kecairan kini, Pengurus akan menyebabkan Penaja untuk mengekalkan akaun pembelian semula atas nama Penaja di mana Penaja hendaklah mendepositkan semula jumlah wang sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus ke dalam akaun pembelian semula. Peruntukan di dalam akaun pembelian semula akan dikaji dan dipantau oleh Pengurus dan Pemegang Amanah pada setiap bulan ke atas keberkesanannya. Bagi tujuan ini, Penaja hendaklah memberikan kepada Pemegang Amanah dan Pengurus pada setiap bulan, penyata bertulis yang mengesahkan agregat jumlah di dalam akaun pembelian semula bersama-sama dengan jumlah yang disediakan untuk pengeluaran bagi mana-mana barisan kredit untuk pembelian semula Unit dan disokong oleh salinan penyata bank atau dokumen lain sebagaimana yang mencukupi untuk mengesahkan kenyataan tersebut sehingga kepuasan Pemegang Amanah dan Pengurus. Jika Penaja pada bila-bila masa melanggar obligasinya, Pemegang Amanah dan Pengurus berhak untuk memerlukan Penaja meletakkan barisan kredit yang sedia ada di bawah kawalan dan pengurusan Pemegang Amanah dan/atau Pengurus atau mengendalikan barisan kredit tersebut mengikut arahan bertulis daripada Pemegang Amanah dan Pengurus dengan tegas.

(iv) Pelaporan Harian

Pengurus hendaklah, pada setiap hari atau tempoh lain yang tertentu, melaporkan kepada Pemegang Amanah dan Penaja, amaun wang tunai yang tersedia untuk Pengurus bagi memenuhi permintaan daripada Pemegang Unit untuk Pembelian Semula Unit, bagi membolehkan Pemegang Amanah memastikan akaun belian semula mencukupi untuk mematuhi Seksyen 2.3.6 (iii) di atas.

Sila rujuk kepada Seksyen 10.4 Prospektus ini untuk syarat-syarat penting dalam Aku janji Belian Balik PHB.

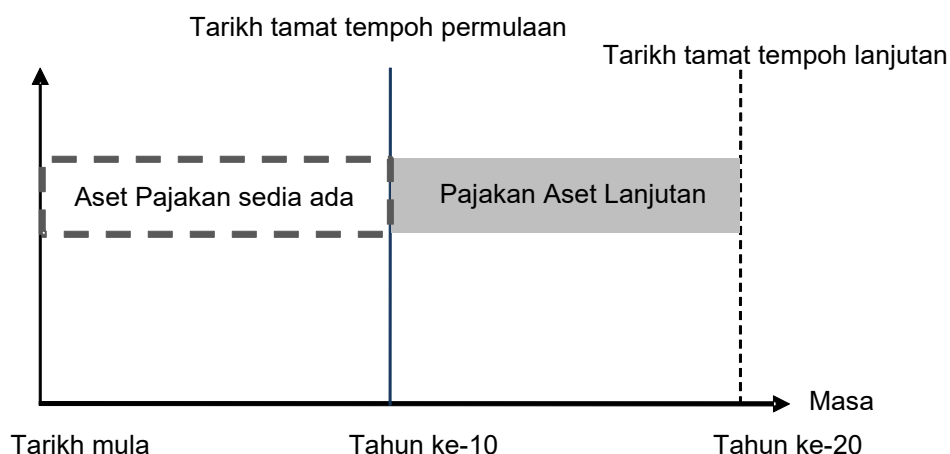
2.3.7 Tempoh Dana

- (i) Tempoh Dana adalah berterusan, tertakluk pada syarat-syarat Surat Ikatan dan Dokumen Urus niaga.
- (ii) Walaupun Perjanjian Pajak mempunyai tempoh sepuluh (10) tahun (atau suatu tempoh lain yang dipersetujui oleh Penaja dan Pemegang Amanah secara bertulis) bermula dari tarikh permulaannya, adalah menjadi hasrat Pengurus untuk memastikan bahawa Dana akan terus melabur dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah menjangkau tempoh awal pajakan selama sepuluh (10) tahun (atau suatu tempoh lain yang dipersetujui oleh Penaja dan Pemegang Amanah secara bertulis). Sebagai contoh, beberapa kemungkinan boleh berlaku untuk memastikan tujuan ini tercapai, antaranya:

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

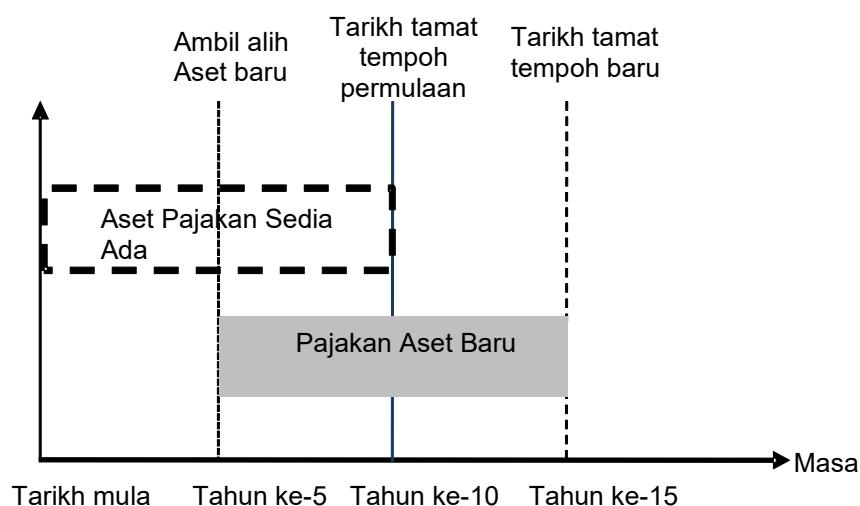
2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

- (a) Pembaharuan Perjanjian Pajak sedia ada*; dan/atau



Nota: Berdasarkan andaian bahawa tempoh pajakan dilanjutkan selama 10 tahun.*

- (b) mengambil alih pemunyaan benefisial tambahan Aset Hartanah dengan persetujuan beli dan pajak balik dengan Penaja dengan tempoh tamat pajakan baru melebihi tempoh pajak dalam Perjanjian Pajak yang sedia ada*; dan/atau

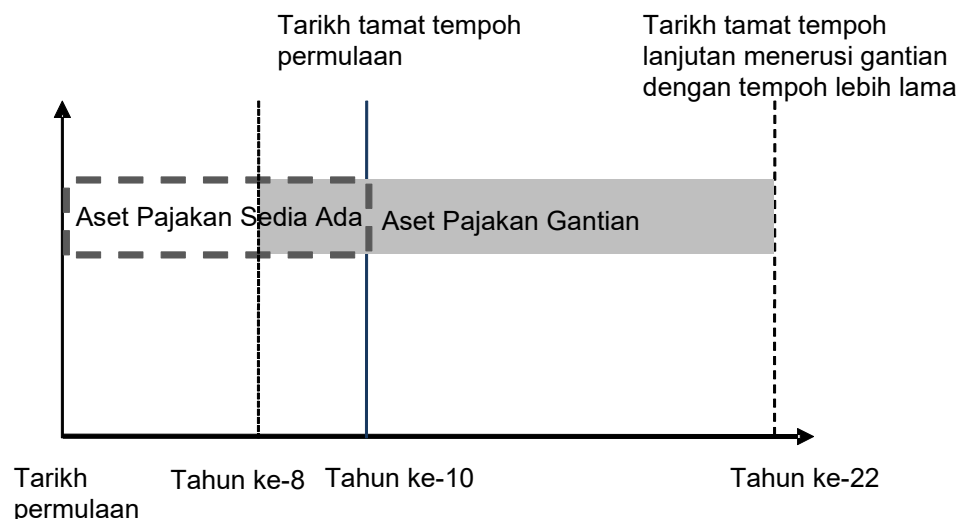


Nota: Berdasarkan andaian bahawa tempoh pajakan dilanjutkan selama 10 tahun.*

- (c) melaksanakan Aku janji Penggantian oleh Penaja dimana Penaja menggantikan Aset Hartanah sedia ada dengan Aset Hartanah baru dengan tempoh tamat perjanjian baru yang melebihi tempoh Perjanjian Pajak sedia ada*; dan/ atau

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)



Nota: Berdasarkan andaian bahawa tempoh pajakan dilanjutkan selama 10 tahun.*

(d) gabungan kesemua di atas.

2.3.8 Pelaburan Minima dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah

Mengikut prinsip-prinsip Syariah, sekiranya pelaburan sesuatu dana itu adalah dalam bentuk wang tunai atau bersamaan dengan wang tunai, unit-unit dana tersebut tidak boleh diperdagangkan. Bagi tujuan untuk diperdagangkan, wang tunai tersebut hendaklah digabungkan dengan aset ketara dan pada setiap masa tidak boleh melebihi $\frac{2}{3}$ atau 66% dari aset-aset Dana dan lebihan $\frac{1}{3}$ atau 34% aset-aset Dana tersebut hendaklah dalam bentuk aset-aset ketara. Hanya selepas itu Unit-unit Dana boleh diperdagangkan. Ini adalah asas bagi keadaan ini.

Pengurus hendaklah memastikan sekurang-kurangnya 34% dari aset-aset Dana adalah dilaburkan dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah di bawah perjanjian jualan dan pajak balik dengan Penaja.

Sekiranya pelaburan Dana dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah jatuh di bawah 34% dari aset-aset Dana, Pengurus boleh menamatkan Dana mengikut budi bicaranya menurut Surat Ikatan, dan jika perlu, tertakluk pada kelulusan undang-undang.

2.3.9 Kewajipan Ambil Alih Unit oleh Pengurus

Menurut Surat Ikatan, dalam keadaan di mana Penaja memegang lebih 90% dari semua Unit-unit yang dikeluarkan untuk tempoh berterusan selama enam (6) bulan atau lebih, Penaja berhak dan wajib mengambil alih semua baki Unit-unit yang tidak dipegang oleh Penaja pada kadar harga RM1.00 setiap Unit.

Sebaik saja Pemegang Amanah dan Pengurus menerima notis dari Penaja, Pengurus hendaklah mengeluarkan notis kepada semua Pemegang-pemegang Unit (selain dari Penaja) bahawa mereka perlu menjual Unit-unit mereka kepada Penaja dalam masa 30 hari (atau tempoh lain yang boleh ditetapkan oleh Pengurus) dari tarikh notis dikeluarkan. Apabila tempoh notis tamat, Pengurus diberi kuasa untuk membeli balik semua baki Unit-unit, membayar hasilnya kepada Pemegang-pemegang Unit yang terjejas termasuk mana-mana pendapatan pajak yang diterima oleh Dana tanpa mengira tarikh pengagihan dan menutup akaun Pemegang-pemegang Unit yang terjejas.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Semua bayaran yang tidak diberikan berkaitan dengan ambil alih wajib akan difailkan dengan Pendaftar Wang-wang Tidak Dituntut selepas 12 bulan berlalu dari tarikh pembayaran, di bawah peruntukan Akta Wang Tidak Dituntut 1965 (Semakan 2002), yang mana selepas itu mana-mana tuntutan yang dibuat mesti dibuat terus kepada Pendaftar Wang-wang Tidak Dituntut.

2.3.10 Aku janji Jualan, Aku janji Belian dan Aku janji Penggantian

Berhubung dengan Perjanjian Pajak, Pemegang Amanah dan Penaja atau Anggota Gabungannya telah memperoleh aku janji yang berikut:

(i) **Aku janji Jualan**

Di bawah Aku janji Jualan, Penaja mempunyai hak untuk meminta Pemegang Amanah menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah kepada Penaja atau Anggota Gabungannya apabila Perjanjian Pajak matang.

Sebaik sahaja Aku janji Jualan dilaksanakan, Pemegang Amanah adalah berkewajipan untuk menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah kepada Penaja pada Harga Terlaksana.

Sila rujuk pada Seksyen 10.5 Prospektus ini untuk syarat-syarat penting Aku janji Jualan.

(ii) **Aku janji Belian**

Di bawah Aku janji Belian, Pemegang Amanah mempunyai hak untuk meminta Penaja atau Anggota Gabungannya melaksanakan perkara yang berikut berdasarkan senario yang berkaitan:

- **apabila menggulung Dana selaras dengan peruntukan Surat Ikatan**, untuk membeli pemunyaan benefisial semua Aset Hartanah;
- **apabila menamatkan Perjanjian-perjanjian Pajak berkenaan dengan mana-mana Aset Hartanah yang terlibat**, untuk membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang relevan; atau
- **apabila Penaja gagal dalam pelaksanaan tanggungjawabnya di bawah Aku janji Belian Balik PHB**, untuk membeli pemunyaan benefisial semua Aset Hartanah atau yang relevan.

Penaja atau Anggota Gabungannya mempunyai obligasi untuk membeli daripada Dana, pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada Harga Terlaksana.

Apabila Penaja atau Anggota Gabungannya menguatkuasakan Aku janji Penggantian, Pemegang Amanah akan menguatkuasakan Aku janji Belian.

Apabila Dana ditamatkan atau dibubarkan, Penaja atau Anggota Gabungannya telah diberikan hak penawaran dahulu untuk memperoleh pemunyaan benefisial Aset Hartanah terlebih dahulu sekiranya Pemegang Amanah memilih untuk tidak menguatkuasakan Aku janji Belian. Jika Penaja atau Anggota Gabungannya memungkir obligasinya di bawah Dokumen Urus niaga, hak penawaran dahulu adalah pada harga pasaran Aset Hartanah yang berkaitan.

Bagi Kolej Marlborough di mana Penaja atau Anggota Gabungannya memilih untuk tidak menguatkuasakan hak penawaran dahulu, Pemegang Amanah bersetuju bahawa ia akan menguatkuasakan hak penawaran dahulu untuk memperoleh Kolej Marlborough yang sebelum ini diberikan kepada penerima pajak yang sedia ada, M East Sdn. Bhd.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Sila rujuk kepada Seksyen 10.6 Prospektus ini untuk syarat-syarat penting Aku janji Belian.

(iii) Aku janji Penggantian

(a) Mengikut Aku janji Penggantian, Pemegang Amanah:

- memberi Penaja hak untuk menamatkan Perjanjian Pajak berkenaan dengan mana-mana Aset Hartanah; dan
- akan menguatkuasakan Aku janji Belian untuk Penaja atau Anggota Gabungannya bagi memperoleh pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang berkaitan sebagai tukaran untuk:
 - tukar alih pemunyaan benefisial Aset Hartanah Pemegang Amanah dengan Aset Hartanah yang relevan untuk digantikan pada harga yang sama atau lebih dan memeteraikan perjanjian pajak balik yang berkenaan mulai dari itu; atau
 - wang tunai Harga Terlaksana, yang mana tidak akan melebihi 2/3 atau 66% dari VOF,

tertakluk pada kelulusan Pemegang Amanah dan Pengurus;

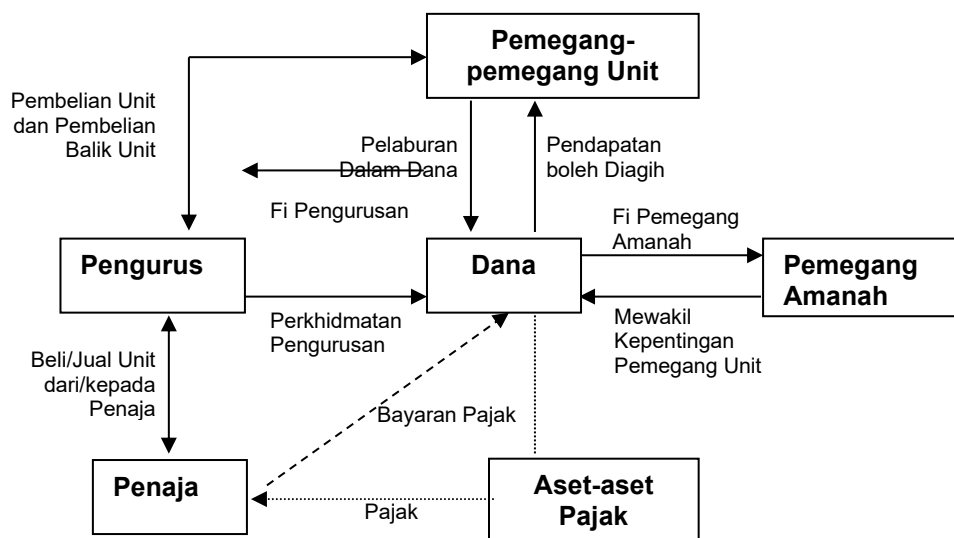
- (b) Jika nilai pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu lebih besar daripada nilai pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang sedia ada yang akan digantikan, Penaja atau Anggota Gabungannya akan menerima jumlah perbezaan dalam bentuk Unit, tertakluk kepada kelulusan daripada pihak berkuasa yang berkaitan. Tempoh pajakan dan sewa pajakan untuk Aset Hartanah yang digantikan hendaklah sama dengan atau lebih besar daripada tempoh pajakan dan sewa pajakan pemunyaan benefisial Aset Hartanah sedia ada yang akan digantikan;
- (c) Penaja atau Anggota Gabungannya boleh menguatkuasakan Aku janji Penggantian dalam keadaan, antara lain, untuk memanjangkan hayat Dana atau untuk menggantikan pemunyaan benefisial Aset Pajakan sedia ada dengan pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu yang mempunyai kadar sewa pajakan yang lebih baik;
- (d) Penaja dan Pemegang Amanah bersetuju bahawa pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu akan mematuhi kriteria penapisan Syariah seperti yang diputuskan oleh panel penasihat Syariah untuk Dana.

Sila rujuk pada Seksyen 10.7 Prospektus ini untuk syarat-syarat penting Aku janji Penggantian.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Rajah berikut menunjukkan keseluruhan struktur Dana dan menunjukkan hubungan kait antara Pengurus, Dana, Pemegang Amanah, Penaja dan Pemegang-pemegang Unit.



FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Setiap pelaburan membawa pelbagai unsur-unsur risiko. Oleh itu, sebelum mengambil langkah untuk melabur, bakal pelabur seharusnya mengambil kira faktor-faktor risiko berikut di samping lain-lain maklumat yang dibentangkan dalam Prospektus ini.

2.4 RISIKO UMUM MELABUR DALAM DANA AMANAH DAN MELABUR DALAM PEMUNYAAN BENEFISIAL ASET BERASASKAN HARTANAH

Semua pelaburan membawa beberapa bentuk risiko. Ia adalah penting untuk mengambil perhatian bahawa apabila anda melabur anda perlu bersedia untuk menerima tahap risiko, kerana kebanyakan pelaburan terjejas oleh keadaan pasaran yang sentiasa berubah, yang diantaranya mungkin mempunyai kesan positif dan negatif ke atas pelaburan anda. Oleh itu, tidak kira berapa berpengalaman pengurus dana berkenaan, faktor-faktor tertentu mungkin di luar kawalan mereka, dimana ia akan memberi kesan kepada nilai pelaburan dana. Anda harus mempertimbangkan perkara berikut apabila melabur dalam dana amanah:

(i) Risiko Ekonomi, Politik dan Undang-undang

Prestasi Dana tersebut berkait rapat dengan pembangunan ekonomi Malaysia berdasarkan sifat semulajadi industri hartanah. Mana-mana perkembangan yang menggugat persekitaran politik dan ekonomi serta keadaan yang tidak menentu di Malaysia, secara material boleh mengganggu dan menggugat pulangan yang berkaitan dengan Dana tersebut. Segala risiko-risiko ini termasuk peperangan, kejatuhan ekonomi global dan perubahan-perubahan dasar-dasar kerajaan yang tidak menguntungkan seperti perubahan kadar cukai, cara-cara pencukaian atau undang-undang baru yang diperkenalkan.

(ii) Risiko Kecairan

Ini ialah risiko dana amanah yang mengalami penebusan atau pembelian semula secara besar-besaran, di mana pengurus dana mungkin terpaksa menjual pelaburannya pada harga yang tidak menguntungkan untuk memenuhi permintaan penebusan atau pembelian semula.

Memandangkan Dana melabur terutamanya dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah, Dana terdedah kepada risiko kecairan yang tinggi kerana ia mungkin tidak dapat menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada harga pasaran semasa dengan serta-merta.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Ini mungkin menjejaskan kebolehan Dana memenuhi permintaan untuk penebusan/pembelian semula atau untuk membayar wang anda selepas Dana ditamatkan.

Wang tunai dan kemudahan kredit yang disenggarakan oleh Penaja boleh digunakan ketika itu untuk memenuhi pembayaran dijangka kepada Pemegang Unit menurut Pembelian Semula Unit. Pengurus akan memberikan laporan harian kepada Pemegang Amanah tentang kecukupan sumber kewangan untuk memenuhi permintaan Pemegang Unit bagi Pembelian Semula Unit, dan bersama-sama Pemegang Amanah mengambil tindakan yang perlu jika berlaku sebaliknya.

(iii) Risiko Inflasi / Kuasa Membeli

Inflasi merupakan salah satu risiko jangka panjang kerana ia menimbulkan keadaan tidak menentu mengenai nilai masa depan pelaburan. Dalam suasana inflasi tinggi, pulangan ke atas pelaburan akan susut berbanding dengan kadar inflasi yang membawa kepada kehilangan kuasa membeli bagi setiap RM pokok bagi pelabur; ini juga dikenali sebagai risiko inflasi atau kuasa membeli.

(iv) Risiko Pembiayaan

Melabur dalam dana amanah dengan menggunakan wang pinjaman adalah lebih berisiko daripada melabur dengan menggunakan wang pelabur sendiri. Pelabur tidak digalakkan mengambil pembiayaan untuk membiayai pembelian unit apa-apa dana amanah. Jika pembiayaan diperoleh untuk membiayai pembelian unit apa-apa dana amanah, pelabur perlu memahami bahawa:

- Pelabur mungkin diminta oleh institusi kewangan untuk menambah cagaran atau mengurangkan amaun pembiayaan belum jelas ke paras yang dikehendaki;
- Pelabur akan menanggung kos pembiayaan yang lebih tinggi jika kadar untung meningkat; dan
- Pulangan ke atas unit amanah tidak dijamin dan mungkin tidak diperoleh sama rata sepanjang masa.

Risiko menggunakan pembiayaan hendaklah dinilai oleh pelabur dengan teliti berdasarkan objektif pelaburan, pendirian terhadap risiko dan keadaan kewangan mereka.

(v) Risiko Pasaran

Ini adalah risiko harga sekuriti atau hartanah yang dilaburkan oleh dana yang sedang jatuh disebabkan keadaan pasaran keseluruhannya, berbanding dengan kejatuhan yang disebabkan oleh kegiatan sesuatu syarikat atau aset hartanah. Risiko pasaran termasuk keadaan pasaran luar negara yang tergugat yang boleh menjejaskan pasaran dan dana tempatan. Faktor-faktor yang mempengaruhi prestasi pasaran tempatan dan global termasuklah:

- (a) faktor-faktor ekonomi, termasuk perubahan dalam kadar keuntungan, inflasi dan kadar pertukaran matawang;
- (b) faktor-faktor sosio-politik dan undang-undang; dan
- (c) sentimen pelabur keseluruhannya.

Sebagai mengurangkan risiko ini, menurut Aku janji Penggantian, Pemegang Amanah hendaklah melaksanakan Aku janji Belian supaya Penaja memperoleh pemunyaan benefisial Aset Pajakan yang relevan sebagai pertukaran untuk pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang lain dengan nilai yang sama atau lebih dari nilai pemunyaan benefisial Aset Pajakan yang relevan untuk digantikan dan memeteraikan persetujuan pajak balik dengannya. Penaja, mengikut keadaan, boleh melaksanakan Aku janji Penggantian untuk

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

menggantikan pemunyaan benefisial Aset Pajakkan sedia ada dengan pemunyaan benefisial Aset hartanah yang mempunyai kadar atau nilai sewa pajak yang lebih baik.

(vi) Risiko Ketidapatuhan

Ini adalah risiko Pengurus mungkin tidak mengikuti peruntukan-peruntukan di dalam Prospektus ini, Surat Ikatan atau undang-undang yang menyelia Dana. Ini juga merupakan risiko bahawa Pengurus mungkin bertindak secara frod atau tidak jujur yang mungkin menyebabkan Dana disalah urus dan selanjutnya, menjejaskan pelaburan Dana.

Sebagai mengurangkan risiko ini, Pengurus dan wakil-wakilnya (jika ada) akan memastikan kawalan dalaman yang ketat serta proses pemantauan pematuhan dilaksanakan.

(vii) Risiko Operasi

Risiko operasi boleh terjadi berikutan kekurangan atau kegagalan pihak Pengurus dalam penetapan prosedur dan kawalan pemantauan dalaman dan juga pengiraan risiko serta kewajipan mengikut perjanjian yang bersangkut paut dengan Dana.

Pengurus berusaha untuk mengurangkan risiko ini dengan melaksanakan prosedur operasi yang sistematik dan kawalan dalaman yang ketat.

2.5 RISIKO TERTENTU YANG DIKAITKAN DENGAN PELABURAN DANA

(i) Risiko Kecairan

Ini merujuk kepada betapa mudahnya sesuatu pelaburan boleh dilupuskan pada atau hampir dengan nilai wajarnya. Memandangkan Dana melabur terutamanya dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah, Dana terdedah kepada risiko kecairan yang tinggi kerana ia mungkin tidak dapat menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada harga pasaran semasa dengan serta-merta.

Dana telah mengikat dan/atau akan mengikat Aku janji Belian, yang jika dikuatkuasakan akan memerlukan Penaja membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada Harga Terlaksana apabila pajakan ditamatkan. Sekiranya Penaja gagal menjalankan obligasinya di bawah Aku janji Belian, Pemegang Amanah boleh mendaftarkan dirinya sebagai pemilik sah dan menjual, memindahkan atau melupuskan Aset Hartanah itu (dan di mana Aset Hartanah tersebut dipegang di bawah hak milik induk, Pemegang Amanah boleh menyerahkan haknya sebagai pemilik benefisial Aset Hartanah) kepada pihak ketiga pada harga pasaran dengan menggunakan Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal yang diberikan oleh Penaja.

Penaja akan menyediakan dasar, proses dan prosedur pengurusan kecairan yang mencukupi untuk mengekalkan paras kecairan yang memadai yang akan dikaji semula dari masa ke masa untuk memenuhi apa-apa permintaan pembelian semula daripada pelabur. Paras kecairan akan dikaji semula dan dipantau oleh Pengurus dan Pemegang Amanah tiap-tiap bulan atau lebih kerap seperti yang akan ditentukan oleh Pengurus dan Pemegang Amanah dan dilaporkan kepada SC setiap enam (6) bulan.

(ii) Risiko kadar untung

Peningkatan kadar untung semasa akan menyebabkan pelaburan Dana dalam instrumen pasaran wang Islam menurun dari segi nilai. Walau bagaimanapun, kerugian ini tidak direalisasikan melainkan Pengurus terpaksa menjualnya sebelum matang.

Untuk mengurangkan pendedahan Dana kepada risiko kadar untung, Pengurus akan menguruskan tempoh portfolio dengan beralih kepada instrumen pasaran wang Islam yang bertempoh lebih pendek atau lebih panjang bergantung kepada arah gerakan kadar untung yang dijangka, berdasarkan penyelidikan dan analisis asas yang berterusan.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

(iii) Risiko kedua-dua belah pihak

Penaja atau Anggota Gabungannya mungkin tidak memenuhi obligasi kontraknya di bawah Dokumen Urus niaga. Ini termasuk obligasinya untuk membayar sewa pajakan untuk Aset Hartanah, membeli semula Unit daripada Pengurus menurut permintaan pembelian semula oleh Pemegang Unit, dan membayar Harga Terlaksana apabila Aku janji Belian, Aku janji Jualan atau Aku janji Penggantian dikuatkuasakan.

Pengurus mampu mengurangkan risiko ini dengan meminta Penaja menyediakan deposit sekuriti yang sama nilainya dengan 3 bulan pertama sewa pajakan yang dicagarkan kepada Pemegang Amanah, dan menyimpan sejumlah wang tunai dan kemudahan kredit sebagaimana yang telah dipersetujui untuk memenuhi permintaan belian balik oleh Pengurus. Sekiranya Penaja gagal memenuhi kewajipannya sebagaimana tertakluk didalam Dokumen Urus niaga, Pemegang Amanah boleh melaksanakan haknya di bawah Aku janji Belian untuk didaftarkan sebagai pemilik sah dan menjual, memindah atau melupuskan pemunyaan benefisial Aset Hartanah (dan di dalam keadaan dimana Aset Hartanah dipegang di bawah hakmilik induk, Pemegang Amanah boleh menyerahkan haknya sebagai pemilik benefisial Aset Hartanah) ke pihak ketiga pada harga pasaran dengan menggunakan Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal yang diberikan oleh Penaja.

(iv) Perlindungan yang cukup

Aset Pajakan mungkin akan mengalami kerosakan yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa bumi atau lain-lain sebab atau Penaja mungkin akan mengalami tuntutan liabiliti awam, yang boleh mengakibatkan kerugian (termasuk kerugian penyewaan), dan mungkin tidak akan dapat pampasan sepenuhnya dari Takaful. Disamping itu, jenis-jenis risiko tertentu (seperti risiko peperangan dan tindakan penganas) mungkin tidak boleh dilindungi insuran atau kos Takaful mungkin menjadi penghalang berbanding dengan nilai risiko. Sekiranya berlaku kerugian yang tidak dilindungi atau kerugian yang melebihi had yang dilindungi, Penaja berkemungkinan perlu menanggung kerugian dari pulangan yang diharapkan dari Aset Pajakan di masa hadapan. Tidak ada jaminan yang boleh diberikan bahawa tidak akan terjadi kerugian besar yang melebihi pampasan insuran.

Sekiranya ia berlaku, Pemegang Amanah boleh melaksanakan haknya sebagaimana tertakluk didalam Surat Kuasa Wakil atau Aku janji Belian. Penaja boleh juga melaksanakan haknya sebagaimana yang disebut dalam Aku janji Penggantian, dimana ianya relevan dan boleh diguna pakai.

(v) Tiada pendaftaran pindah milik Aset Pajakan

Memandangkan Dana melabur dalam pemunyaan benefisial Aset Hartanah, Pemegang Amanah tidak akan menjadi tuan punya berdaftar Aset Hartanah melainkan Penaja gagal menjalankan obligasinya untuk membeli pemunyaan benefisial di bawah Aku janji Belian, Aku janji Jualan atau Aku janji Penggantian atau apabila Dana ditamatkan. Jika ini berlaku, Pemegang Amanah perlu melupuskan mana-mana atau semua Aset Hartanah (dan jika Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, Pemegang Amanah boleh menyerahkan haknya sebagai pemilik benefisial Aset Hartanah itu) dan untuk berbuat demikian, Pemegang Amanah mesti boleh mendaftarkan atas namanya sendiri atau memindah milik atau menyerahkan hak (mengikut keadaan) Aset Hartanah tersebut kepada pembeli pihak ketiga. Sebagai sebahagian daripada Perjanjian Pembelian Aset, surat ikatan hak milik asal dan memorandum pindah milik (dan jika Aset Hartanah dipegang di bawah hak milik induk, maka surat ikatan penyerahan hak Aset Hartanah itu) (berserta dokumen yang diperlukan untuk menguatkuasakan pindah milik) telah didepositkan dengan Pemegang Amanah untuk dipegang secara eskrow dan Pemegang Amanah telah juga dilantik sebagai wakil kuasa Penaja di bawah Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal. Ini membolehkan Pemegang Amanah menguatkuasakan pindah milik atau penyerahan hak Aset Hartanah yang berkaitan kepada dirinya sendiri atau pembeli pihak ketiga itu.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

Walaupun setiap usaha akan dibuat untuk memastikan instrumen pindah milik berhubung dengan Aset Hartanah sesuai untuk pendaftaran atau penyerahan hak (mengikut keadaan) dan tidak terdapat sekatan ketara dalam berurusan dengan Aset Hartanah sebelum pengemukaan instrumen pindah milik atau penyerahan hak untuk meminimumkan apa-apa risiko tiada pendaftaran atau tiada penyerahan hak, pindah milik Aset Hartanah kepada Pemegang Amanah Dana hanya berkuat kuasa apabila memorandum pendaftaran pindah milik kepada Pemegang Amanah dibuat pada surat hak milik dalam daftar untuk Aset Hartanah itu yang disimpan di pejabat daftar tanah/pejabat tanah berkaitan dan dokumen hak milik keluaran dengan memorandum tersebut dikembalikan oleh pejabat daftar tanah/pejabat tanah berkaitan yang mungkin mengambil masa beberapa bulan untuk dilengkapkan dan dokumen hak milik keluaran dikembalikan sewajarnya (dan jika Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, surat ikatan penyerahan hak Aset Hartanah tersebut telah didepositkan dengan Pemegang Amanah). Walau bagaimanapun, tarikh pendaftaran pertukaran pemunyaan di sisi undang-undang bagi Aset Hartanah adalah tarikh pengemukaan instrumen pindah milik di pejabat daftar tanah/pejabat tanah yang berkaitan tanpa mengambil kira tarikh dokumen hak milik keluaran itu dikembalikan (dan jika Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, Penaja atau Anggota Gabungannya akan menjadi pemilik benefisial Aset Hartanah tersebut sehingga suatu masa apabila hak milik individu berasingan dikeluarkan atas nama Penaja atau Anggota Gabungannya).

(vi) Risiko tiada pembaharuan Perjanjian Pajak

Sekiranya Perjanjian Pajak tidak diperbaharui atau diperbaharui pada kadar sewa yang lebih rendah daripada kadar sewa semasa, Dana mungkin akan kehilangan pendapatan sewa daripada Aset Pajak dan ini boleh menjejaskan pengagihan pendapatan kepada Pemegang-pemegang Unit.

Pengurus boleh mengurangkan risiko ini dengan berunding dengan Penaja untuk memperbaharui Perjanjian Pajak sebelum tarikh luputnya. Pengurus dan Pemegang Amanah juga boleh memohon untuk membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah baru dari Penaja atau Anggota Gabungannya, dan memasuki Perjanjian Pajak baru untuk menjamin pendapatan sewa tambahan.

Jika Perjanjian Pajak dengan Penaja tidak diperbaharui, Penaja boleh meminta Pemegang Amanah untuk menjual pemunyaan benefisial Aset Pajak kepada Penaja pada Harga Terlaksana, menurut Aku janji Jualan.

(vii) Risiko penebusan awal

Pelaburan anda boleh diwajibkan untuk ditebus apabila Penaja melaksanakan pilihan pembersihan dan membeli balik semua Unit-unit yang tidak dipegang oleh Penaja apabila Penaja memegang lebih dari 90% dari semua Unit-unit yang dikeluarkan untuk tempoh enam (6) bulan berturut-turut atau lebih.

Sila rujuk pada Seksyen 2.3.9 dalam Prospektus ini untuk maklumat lanjut berkenaan dengan pilihan pembersihan.

(viii) Risiko ketidakpatuhan Syariah

Terdapat risiko bahawa Aset Hartanah yang dipegang pada masa ini akan dikelaskan semula sebagai tidak patuh Syariah apabila dikaji semula oleh panel penasihat Syariah. Ini mungkin berlaku jika sewa pajakan diperoleh daripada aktiviti yang tidak menurut prinsip Syariah. Oleh itu, Dana tidak akan mendapat manfaat daripada apa-apa sewa pajakan yang diterima daripada Aset Pajak selepas pengelasan semula Aset Pajak. Akibatnya, sewa pajakan akan disalurkan kepada mana-mana badan amal seperti yang dinasihatkan oleh panel penasihat Syariah.

Sila ambil perhatian bahawa panel penasihat Syariah telah dilantik untuk Dana, dan mereka bertanggungjawab menasihati Pengurus bagi memastikan Dana diurus dan ditadbirkan menurut prinsip Syariah.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

2.6 STRATEGI DAN TEKNIK PENGURUSAN RISIKO

Strategi-strategi dan teknik-teknik pengurusan risiko yang diambil oleh Pengurus merangkumi yang berikut:

(i) Risiko kecairan

Untuk mengurangkan risiko ini, Dana telah mengikat Aku janji Belian, yang jika dikuatkuasakan akan menghendaki Penaja membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah berkaitan pada Harga Terlaksana apabila pajakan ditamatkan. Sekiranya Penaja gagal menjalankan obligasinya di bawah Aku janji Belian, Pemegang Amanah boleh mendaftarkan dirinya sebagai pemilik sah di sisi undang-undang bagi Aset Pajakan yang berkaitan, dan menjual, memindah milik atau melupuskan Aset Pajakan tersebut (dan jika Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, Pemegang Amanah boleh menyerahkan haknya sebagai pemilik benefisial Aset Hartanah itu) kepada pihak ketiga pada harga pasaran dengan menggunakan Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal yang diberikan oleh Penaja.

(ii) Risiko kadar keuntungan

Dalam usaha untuk mengurangkan pendedahan Dana terhadap risiko kadar keuntungan, Pengurus akan mengurus tempoh masa portfolio dengan menukarkan kepada aset-aset yang mempunyai tempoh yang lebih pendek atau panjang bergantung kepada arah pergerakan kadar keuntungan yang dijangka berdasarkan kajiselidik dan analisa asas berterusan.

(iii) Risiko kedua-dua belah pihak

Pengurus boleh mengurangkan risiko ini dengan meminta Penaja menyediakan deposit sekuriti yang bersamaan dengan 3 bulan pertama sewa pajakan yang dicajkan kepada Pemegang Amanah, dan mengetepikan amaun wang tunai dan kemudahan kredit yang ditetapkan untuk memenuhi permintaan pembelian semula Pengurus. Sekiranya Penaja gagal menjalankan obligasinya di bawah Dokumen Urus niaga, Pemegang Amanah boleh juga menguatkuasakan haknya di bawah Aku janji Belian, dan sekiranya gagal berbuat demikian, Pemegang Amanah boleh mendaftarkan dirinya sebagai pemilik sah di sisi undang-undang dan menjual, memindahkan atau melupuskan pemunyaan benefisial Aset Hartanah itu (dan jika Aset Hartanah itu dipegang di bawah hak milik induk, Pemegang Amanah boleh menyerahkan haknya sebagai pemilik benefisial Aset Hartanah itu) kepada pihak ketiga pada harga pasaran dengan menggunakan Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal yang diberikan oleh Penaja.

(iv) Risiko Perjanjian Pajak tidak diperbaharui

Pengurus boleh mengurangkan risiko ini menerusi perundingan dengan Penaja untuk memperbaharui Perjanjian Pajak sebelum ia tamat tempoh. Pengurus juga boleh berusaha untuk membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah baru dari Penaja, dan memeteraikan Perjanjian Pajak baru sebagai menjamin pendapatan tambahan dari sewaan.

(v) Risiko ketidakpatuhan

Untuk mengurangkan risiko ini, Pengurus dan wakil-wakilnya (jika ada) akan memastikan kawalan dalaman yang ketat dan proses pemantauan pematuhan dijalankan.

(vi) Risiko Operasi

Pengurus berusaha untuk mengurangkan risiko ini dengan melaksanakan prosedur operasi yang sistematik dan kawalan dalaman yang ketat.

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

(vii) Risiko ketidakpatuhan Syariah

Terdapat risiko yang sesuatu pelaburan akan dikelaskan semula sebagai tidak patuh Syariah apabila disemak semula oleh panel penasihat Syariah. Ini mungkin berlaku jika sewa pajakan diperoleh daripada aktiviti yang tidak menurut prinsip Syariah. Oleh itu, Dana tidak akan mendapat manfaat daripada apa-apa sewa pajakan yang diterima daripada Aset Pajakan selepas pengelasan semula Aset Pajakan. Akibatnya, sewa pajakan akan disalurkan kepada mana-mana badan amal seperti yang dinasihatkan oleh panel penasihat Syariah.

2.7 TANDA ARAS PRESTASI

Sebagai Dana yang berharga-tetap, pulangan kepada Pemegang-pemegang Unit akan dibuat dalam bentuk hasil agihan pendapatan Dana. Pulangan ini akan menjadi tanda aras bagi Simpanan Tetap Islamik-i 12-bulan di Maybank Islamic Berhad, yang boleh didapati menerusi www.maybank2u.com.my.

Nota: Bagi tujuan Dana ini, tanda aras prestasi digunakan sebagai pengukur untuk menilai prestasi Dana sahaja. Ianya bukan satu petunjuk profil risiko pelaburan-pelaburan Dana. Profil risiko Dana adalah berbeza dari profil risiko tanda aras prestasi. Pemegang-pemegang Unit boleh menanggung risiko yang lebih tinggi berbanding dengan penyimpanan dalam Simpanan Tetap Islamik-i 12-bulan. Ekoran dari tanggung risiko yang lebih tinggi oleh Dana berbanding dengan tanda aras prestasi, Pemegang Unit boleh menjangka pulangan yang lebih tinggi dari tanda aras prestasi. Walaupun begitu, Pemegang-pemegang Unit dinasihatkan bahawa tidak seperti satu simpanan deposit, pelaburan dalam Dana boleh membawa kepada kemungkinan kerugian.

2.8 PELABURAN YANG DIBENARKAN

Dana akan melabur terutamanya dalam pelaburan yang dibenarkan seperti yang ditetapkan dalam Surat Ikatan. Pelaburan yang dibenarkan ini terdiri daripada aset pelaburan yang diluluskan oleh panel penasihat Syariah untuk Dana iaitu seperti berikut:

- (i) perolehan pemunyaan benefisial Aset Hartanah daripada Penaja atau Anggota Gabungannya; dan/atau
- (ii) deposit Islam dalam akaun yang menghasilkan pendapatan dan sijil deposit boleh niaga Islam yang dikeluarkan oleh institusi kewangan yang diberi lesen oleh Bank Negara Malaysia.

2.9 BATASAN PELABURAN

No.	Pendedahan/spread pelaburan	Had
1.	Pelaburan-pelaburan dalam pemunyaan benefisial hartanah melalui persetujuan dan pengaturan dengan Penaja atau Anggota Gabungannya	34% sehingga 100% daripada VOF
2.	Pelaburan-pelaburan dalam instrumen pasaran wang Islam yang dikeluarkan oleh mana-mana pengeluar tunggal	0% sehingga 15% daripada VOF
3.	Pelaburan-pelaburan dalam instrumen pasaran wang Islam dan penempatan deposit Islam dengan mana-mana institusi kewangan tunggal	0% sehingga 20% daripada VOF
4.	Pelaburan-pelaburan dalam instrumen pasaran wang Islam yang dikeluarkan oleh mana-mana kumpulan syarikat-syarikat	0% sehingga 20% daripada VOF

2. MAKLUMAT TENTANG AHB (*Bersambung*)

No.	Tumpuan pelaburan	Had
1.	Pelaburan-pelaburan dalam pemunyaan benefisial hartanah melalui persetujuan dan pengaturan dengan Penaja atau Anggota Gabungannya	34% hingga 100% daripada instrumen diterbitkan
2.	Pelaburan-pelaburan dalam instrumen pasaran wang Islam yang dikeluarkan oleh mana-mana pengeluar tunggal	0% sehingga 10% instrumen yang dikeluarkan

2.10 ASAS PENILAIAN

Bil.	Jenis	Penilaian
1.	Pelaburan-pelaburan seperti penempatan dalam deposit-deposit Islam dengan bank atau institusi-institusi kewangan lain	Penilaian harian dilakukan merujuk kepada nilai prinsipal pelaburan-pelaburan seumpamanya dan pendapatan yang diakru mulai dari itu bagi tempoh yang relevan
2.	Pelaburan dalam pemilihan benefisial hartanah menerusi perjanjian dan pengaturan dengan Penaja atau Anggota Gabungannya	Pada harga kos
3.	Instrumen-instrumen pasaran wang Islam / sijil-sijil deposit Islam yang boleh dirunding	Penilaian adalah pada kos, yang diselaraskan untuk pelunasan premium atau pertambahan diskaun atas nilai tara pada bila-bila masa pengambilalihan, tolak peruntukan untuk apa-apa pengurangan dalam nilai

2.11 PENILAIAN UNIT

Unit-unit Dana diperniagakan pada harga tetap RM1.00 setiap Unit. Dana bukanlah dana modal terlindung atau dana modal terjamin.

2.12 PROSES KELULUSAN SYARIAH

Portfolio pelaburan Dana terdiri daripada pelaburan yang telah diluluskan oleh panel penasihat Syariah untuk Dana.

Sila rujuk pada Seksyen 8.3 Prospektus ini untuk proses kelulusan Syariah ke atas Dana.

2.13 POLISI PERDAGANGAN SILANG

Dana tidak akan mengambil bahagian dalam sebarang urus niaga perdagangan silang.

3. FI, CAJ DAN PERBELANJAAN

Sebelum anda membuat pelaburan dalam Dana, anda perlu faham bahawa terdapat fi dan caj yang dikenakan ke atas anda secara langsung dan tidak langsung. Semua caj tidak boleh dirunding.

3.1 CAJ

Jadual di bawah memberi huraian caj yang dikenakan **secara langsung** ke atas anda apabila anda membeli atau menebus balik Unit-unit Dana:

<u>Caj</u>	<u>%/RM</u>
Caj Jualan	: Pada masa ini, Pengurus tidak mengenakan apa-apa caj jualan apabila anda membeli Unit-unit
Caj Belian Semula	: Pada masa ini, Pengurus tidak mengenakan apa-apa caj belian semula apabila anda menjual Unit.

3.2 FI DAN PERBELANJAAN

Fi dan perbelanjaan tidak langsung juga akan dikenakan ke atas anda apabila melabur dalam Dana. Jadual di bawah memberi huraian ke atas fi yang boleh dikenakan secara **tidak langsung** ke atas anda apabila anda melabur dalam Dana ini:

<u>Fi</u>	<u>%/RM</u>
Fi Pengurusan Tahunan	: Sehingga jumlah maksima 1.00% setahun dari VOF, dikira dan diakru harian, sebagaimana yang boleh dipersetujui antara Pemegang Amanah dan Pengurus.
Fi Pemegang Amanah Tahunan	: Sehingga 0.08% setahun dari VOF, tertakluk pada jumlah minima sebanyak RM18,000 setahun
Perbelanjaan Dana	: Selain fi pengurusan dan fi pemegang amanah, terdapat perbelanjaan tahunan lain yang terlibat dalam mengendalikan Dana, termasuk saraan juruaudit dan fi dan kos profesional lain yang berkaitan, caj bank, Zakat, fi penasihat Syariah, caj dan perbelanjaan yang berkaitan dengan percetakan dan pengedaran laporan tahunan dan notis, serta perbelanjaan yang berkait secara langsung dengan dan yang perlu untuk urusan Dana seperti yang dinyatakan di dalam Surat Ikatan. Perbelanjaan ini ditolak daripada pendapatan kasar Dana.

Pemegang Amanah hendaklah membayar semua yang dibelanjakan oleh Penaja berkenaan dengan perkhidmatan-perkhidmatan yang dilaksanakan berkaitan dengan Aset Pajak (dikenali sebagai Jumlah Caj Perkhidmatan) di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan. Jumlah Caj Perkhidmatan juga adalah sama dengan bayaran tambahan berbayar oleh Penaja kepada Pemegang Amanah (dikenali sebagai Sewa Tambahan) di bawah Perjanjian Pajak dan Perjanjian Agensi Perkhidmatan. Memandangkan nilai Jumlah Caj Perkhidmatan adalah sama dengan Sewa Tambahan, Dana tidak akan membelanjakan apa-apa perbelanjaan tambahan berkenaan dengan Jumlah Caj Perkhidmatan.

Keterangan lanjut mengenai bayaran Jumlah Caj Perkhidmatan dan Sewa Tambahan diberikan dengan terperinci di Seksyen 10.2 Prospektus ini.

3. FI, CAJ DAN PERBELANJAAN (*Bersambung*)

Semua fi, caj - caj dan perbelanjaan yang dinyatakan adalah tidak termasuk mana-mana cukai atau duti yang mungkin dikenakan oleh kerajaan atau pihak berkuasa yang berkaitan dari semasa ke semasa. Pemegang Unit dan/atau Dana (yang mana berkenaan) bertanggungjawab untuk membayar jumlah cukai yang telah ditetapkan selain daripada fi, caj - caj dan perbelanjaan yang dinyatakan disini.

3.3 PENCUKAIAN DAN ZAKAT

Pencukaian pendapatan untuk kedua-dua Dana dan Pemegang Unit adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Cukai Pendapatan Malaysia 1967.

Oleh kerana Zakat adalah perbelanjaan Dana yang dibenarkan, Dana membayar Zakat bagi pihak Pemegang Unit. Oleh itu, agihan pendapatan yang diterima oleh Pemegang Unit adalah bersih selepas Zakat.

Sila rujuk surat Penasihat Cukai dalam Seksyen 13 Prospektus ini untuk butiran lanjut mengenai pencukaian Dana dan Pemegang Unit.

3.4 POLISI MENGENAI REBAT DAN KOMISEN RINGAN

Pengurus, Pemegang Amanah atau wakil Pemegang Amanah hendaklah tidak menyimpan apa-apa rebat dari, atau berkongsi apa-apa komisen dengan, mana-mana broker atau wakil jual dalam pertimbangan untuk urusan terus dalam pelaburan-pelaburan Dana. Selaras dengan itu juga, mana-mana rebat atau komisen bersama harus dimasukkan terus ke dalam akaun Dana yang berkenaan.

Walau bagaimanapun, komisen ringan yang diberi oleh mana-mana broker atau wakil jual boleh disimpan oleh kami sekiranya:

- (i) komisen ringan tersebut membawa manfaat atau kelebihan secara langsung kepada pengurusan Dana dan mungkin termasuk kaji-selidik dan khidmat nasihat yang berkaitan;
- (ii) sebarang urusan dengan broker atau wakil jual dilaksanakan mengikut terma yang paling menggalakkan bagi Dana; dan
- (iii) kebolehdapatan komisen ringan bukanlah satu-satunya atau tujuan utama untuk melakukan atau mengaturkan urusan niaga dengan broker atau wakil jual berkenaan, dan kami tidak akan memasuki urusan niaga yang tidak perlu demi untuk mencapai jumlah urusan niaga yang mencukupi untuk memenuhi syarat komisen ringan.

Terdapat fi dan caj-caj yang terlibat dan para pelabur dinasihatkan untuk mempertimbangkannya sebelum melabur dalam Dana tersebut.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

4. MAKLUMAT URUS NIAGA

4.1 PENETAPAN HARGA

Unit Dana diurusniagakan pada harga tetap RM1.00 setiap Unit. Oleh itu, Dana tidak akan dinilai pada setiap Hari Perniagaan.

4.1.1 Penetapan Harga dan Caj

Pembelian dan penjualan Unit-unit Dana adalah pada kadar tetap sebanyak RM1.00. Bagaimanapun, Dana **BUKAN**:

- (i) dana modal terjamin yang menjamin para pelabur akan mendapat balik modal yang dilaburkan, dengan pulangan, atau menjamin para pelabur pulangan pelaburan tertentu yang membayar pada tarikh yang ditetapkan di masa hadapan; atau
- (ii) dana modal terlindung dengan matlamat utamanya adalah untuk melindungi dan memberi pulangan pada modal para pelabur pada masa yang ditetapkan di masa depan, dengan beberapa pulangan,

sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Garis Panduan.

4.1.2 Polisi letak harga tunggal

Perletakkan harga tunggal sama dengan jualan-jualan dan pembelian-pembelian balik yang harganya disebut dan diurusniagakan atas satu harga tunggal. Memandangkan Dana adalah Dana harga-tetap, polisi letak harga tunggal ini tidak diguna pakai bagi Dana tersebut.

4.2 BUTIRAN URUS NIAGA

4.2.1 Gambaran mengenai Pembelian Unit dan Pembelian Balik Unit

(i) Pembelian Unit

- a) Pembelian Unit-unit boleh dibuat di mana-mana pengedar yang diluluskan atau di pejabat Pengurus (untuk Pemegang-pemegang Unit institusi sahaja atau mana-mana pelabur sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa) dengan melengkapkan "Borang Pendaftaran / Borang Transaksi" atau borang yang setaraf dengannya. Pembelian Unit-unit juga boleh dibuat melalui mana-mana platform bank atas talian pengedar yang diluluskan sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa;
- b) Pelaburan Permulaan Minima adalah perlu semasa pendaftaran;
- c) Anda perlu bayar untuk pembelian serta merta; dan
- d) Bagi pembelian Unit-unit seterusnya, Pelaburan Minima Tambahan diperlukan.

Gambaran 1

Harga Unit ditetapkan pada RM1.00 setiap Unit. Tidak ada caj jualan dibayar untuk pembelian Unit-unit.

Jika anda menyerahkan permohonan untuk melabur RM10,000 ke dalam Dana:

Harga setiap Unit	:	RM1.00
Caj jualan	:	Tiada
Jumlah dilaburkan	:	RM10,000
(a) Unit diperuntukan	=	Jumlah Pelaburan / Harga Setiap Unit
	=	RM10,000/RM1.00
	=	10,000 unit-unit

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

$$\begin{aligned} \text{(b) Jumlah keseluruhan} &= \text{Jumlah Pelaburan} \\ \text{berbayar} &= 10,000 \text{ Unit-unit} \times \text{RM1.00} \\ &= \mathbf{RM10,000} \end{aligned}$$

(ii) Pembelian Balik Unit

(a) Pembelian balik Unit-unit boleh dibuat dengan melengkapkan dan menyerahkan "Borang Transaksi atau borang yang setaraf dengannya kepada pengedar yang diluluskan atau ke pejabat Pengurus (untuk Pemegang-pemegang Unit institusi sahaja atau mana-mana pelabur sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa). Pembelian balik Unit-unit juga boleh dibuat melalui platform bank atas talian pengedar yang diluluskan sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa;

(b) Kekerapan Pembelian Balik Unit-unit yang dibenarkan ialah sekali sebulan; dan

Nota:

Sila rujuk kepada Seksyen 10.4 Prospektus ini untuk maklumat lanjut mengenai keperluan yang terpakai kepada Pemegang-pemegang Unit Institusi.

(c) Pemegang-pemegang Unit hendaklah mematuhi Pembelian Balik Unit Minima dan Peruntukan Baki Minima.

Gambaran 2

Harga Unit ditetapkan pada RM1.00 setiap Unit. Tidak ada caj pembelian balik dikenakan semasa pembelian balik.

Jika anda menyerahkan permohonan untuk menjual RM10,000 dari pelaburan anda dalam Dana.

Harga setiap Unit : RM1.00
Caj Belian Balik : Tiada

(a) Unit telah dijual = Hasil dari Pembelian balik Unit / Harga setiap Unit
= RM10,000/RM1.00
= **10,000 Unit-unit**

(b) Hasil bersih belian balik = Pembelian balik Unit-unit x Harga Setiap Unit
= 10,000 Unit-unit X RM1.00
= **RM10,000**

Pelaburan Minimum **Permulaan** : (i) Individu – 100 Unit*; dan
(ii) Institusi Bumiputera – 250,000 Unit
(Nota 1)

Nota: atau suatu jumlah yang lebih rendah seperti yang ditentukan oleh Pengurus dan disyorkan oleh Penaja dari masa ke semasa.*

Pelaburan Maksima : (i) Individu – 1,000,000 Unit; dan
(ii) Institusi Bumiputera – Sehingga 50% daripada saiz Dana (Nota 1)

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

Nota:

(1) Tertakluk kepada kebolehdapatan Unit.

Pengurus mempunyai budi bicara untuk mengubah had pelaburan oleh mana-mana individu dan/atau Institusi Bumiputera.

Pelaburan Minimum **Tambahan** : (i) Individu - 50 Unit*; dan
(ii) Institusi Bumiputera – akan ditentukan oleh Pengurus dan Penaja

Nota: atau suatu jumlah yang lebih rendah seperti yang ditentukan oleh Pengurus dan disyorkan oleh Penaja dari masa ke semasa.*

Peruntukan Baki Minima : Pemegang-pemegang Unit perlu mengekalkan baki minima sebanyak 100 Unit. Sekiranya terjadi permintaan untuk pembelian balik yang akan menyebabkan Pemegang Unit memegang kurang dari 100 Unit, Pengurus berhak untuk membeli balik baki Unit-unit tersebut dan menutup akaun Pemegang Unit.

Pembelian Balik Unit/ Penjualan Unit Minima : (i) Individu - 100 Unit; dan
(ii) Institusi Bumiputera – Akan ditentukan oleh Pengurus dan Penaja

Kekerapan Pembelian Balik Unit : Sekali dalam sebulan kalendar. Sila rujuk kepada Seksyen 2.3.6 (ii) Prospektus ini untuk keterangan lanjut mengenai kekerapan Pembelian Balik Unit dan Seksyen 10.4 Prospektus ini untuk maklumat lanjut mengenai keperluan yang terpakai kepada Pemegang-pemegang Unit Institusi.

Bayaran untuk Unit Dibeli Balik : (i) Individu – Di bawah Garis Panduan, bayaran untuk Pembelian Balik Unit akan dibuat dalam tempoh 7 Hari Perniagaan selepas menerima permintaan untuk pembelian semula tetapi Pengurus akan berusaha untuk membayar dengan serta-merta; dan
(ii) Institusi Bumiputera – Bayaran dalam tempoh 7 Hari Perniagaan selepas menerima permintaan untuk pembelian semula.

Tukar Alih : Tukar alih tidak dibenarkan bagi Dana.

4.2.2 Hak Masa Bertenang

Hak masa bertenang tidak boleh diguna pakai bagi Dana kerana harga Unit ditetapkan pada RM1.00.

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

4.2.3 Dimana Unit-unit boleh dibeli dan ditebus

Anda boleh beli dan tebus Unit-Unit Dana di semua pengedar yang diluluskan di seluruh Malaysia atau di pejabat Pengurus (untuk Pemegang-pemegang Unit institusi sahaja atau mana-mana pelabur sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa). Anda juga boleh membeli dan menebus Unit-unit Dana melalui platform bank atas talian pengedar yang diluluskan sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa. Sila rujuk Bab 17 untuk direktori Pengurus. Pengesahan pelaburan anda adalah menerusi salinan Borang Pendaftaran atau borang permohonan yang setaraf dengannya yang siap dan disahkan semasa anda membuat pembelian unit di pengedar yang diluluskan. Jika anda ingin untuk menebus unit, anda dikehendaki melengkapkan dan mengembalikan "Borang Transaksi" atau borang yang setaraf dengannya kepada pengedar yang diluluskan atau ke pejabat Pengurus (untuk Pemegang-pemegang Unit institusi sahaja atau mana-mana pelabur sepertimana yang ditentukan oleh Pengurus dari masa ke masa). Satu penyata akan dikeluarkan setiap enam bulan menunjukkan penyata baki anda di AHB.

Anda akan diiktirafkan sebagai Pemegang Unit Dana sebaik sahaja kami terima "Borang Pendaftaran" atau borang permohonan yang setaraf dengannya dan bayaran (jika dalam bentuk cek, apabila cek dijelaskan).

4.2.4 Pemindahan Alih Unit-unit

Pindah alih pemilikan Unit-unit tidak dibenarkan, kecuali atas keadaan-keadaan berikut:

- (i) pindah alih dari dan kepada Penaja; atau
- (ii) pindah alih kepada pemegang amanah, pentadbir atau pelaksana hartanah Pemegang Unit yang meninggal dunia yang berhak untuk didaftarkan sebagai Pemegang Unit menurut Seksyen 313 CMSA; atau
- (iii) pindah alih kepada dan daripada institusi-institusi kewangan yang memberi pembiayaan kepada Pemegang Unit untuk membeli Unit-unit.

Para pelabur dinasihatkan supaya tidak membuat bayaran secara tunai kepada mana-mana ejen individu apabila membeli Unit-unit Dana.

4.3 BAYARAN AGIHAN

Jenis Pulangan Pengagihan pendapatan.

Dasar agihan Agihan boleh dibuat daripada pendapatan Dana, atas pilihan Pengurus selepas berunding dengan Penaja setiap setengah tahun atau pada masa lain yang tertentu seperti yang ditentukan oleh Pengurus mengikut budi bicara penuhnya, tertakluk kepada kelulusan daripada Pemegang Amanah. Hanya Pemegang Unit yang nama mereka tersenarai di dalam daftar Pemegang Unit pada Tarikh Kelayakan layak untuk agihan.

Agihan adalah berdasarkan jumlah purata baki bulanan minimum Unit yang dipegang dalam tempoh agihan^(Nota 1). Untuk tujuan ilustrasi, jadual-jadual di bawah menunjukkan jumlah purata baki bulanan minimum Unit yang dipegang oleh Pemegang Unit sebelum tarikh agihan:

Nota:

⁽¹⁾ Baki bulanan minima bermaksud pemegangan minima Unit dalam bulan kalendar dari hari pertama hingga hari terakhir bulan itu dan merupakan baki harian

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

terendah untuk bulan tersebut selepas mengambil kira sebarang Unit tambahan yang diperolehi atau Unit yang ditebus untuk hari tersebut.

Andaian-andaian:

- (1) Tempoh agihan adalah 6 bulan dari 1 April hingga 30 September (iaitu, 183 hari)*
- (2) Dalam RM melainkan dinyatakan sebaliknya.*

Senario 1: Pelabur kekal melabur dan pernah membeli dan menebus Unit sepanjang tempoh agihan

	April	Mei	Jun	Julai	Ogos	September
Baki Pembukaan	1000	1700	2200	1700	4000	5000
Tarikh Pelaburan	8 April	12 Mei	-	5 Julai	22 Ogos	-
Amaun Pelaburan	1500	500	-	2300	1500	-
Tarikh Pembelian Semula	15 April	-	8 Jun	-	5 Ogos	-
Amaun Pembelian Semula	-800	-	-500	-	-500	-
Baki Penutup	1700	2200	1700	4000	5000	-
Baki Bulanan Minima	1000	1700	1700	1700	3500	5000

Purata baki bulanan minima sepanjang tempoh agihan

$$= (1,000 \times 30/183) + (1,700 \times 31/183) + (1,700 \times 30/183) + (1,700 \times 31/183) + (3,500 \times 31/183) + (5,000 \times 30/183)$$

$$= 2,431.15$$

Senario 2: Pelabur membuat pengeluaran penuh satu kali pada bulan tertentu dan kemudiannya membeli Unit pada bulan berikutnya dalam tempoh agihan yang sama

	April	Mei	Jun	Julai	Ogos	September
Baki Pembukaan	1000	1700	2200	0	2000	3000
Tarikh Pelaburan	8 April	12 Mei	-	5 Julai	22 Ogos	-
Amaun Pelaburan	1500	500	-	2000	1500	-
Tarikh Pembelian Semula	15 April	-	8 Jun	-	5 Ogos	-
Amaun Pembelian Semula	-800	-	-2200	-	-500	-
Baki Penutup	1700	2200	-	2000	3000	3000
Baki Bulanan Minima	1000	1700	0	0	1500	3000

Purata baki bulanan minima sepanjang tempoh agihan

$$= (1,000 \times 30/183) + (1,700 \times 31/183) + (0 \times 30/183) + (0 \times 31/183) + (1,500 \times 31/183) + (3,000 \times 30/183)$$

$$= 1,197.81$$

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

Senario 3: Pelabur baru yang melabur pada 1 Julai (hari pertama bulan tersebut)

	April	Mei	Jun	Julai	Ogos	September
Baki Pembukaan	-	-	-	-	1000	1000
Tarikh Pelaburan	-	-	-	1 Julai	-	-
Amaun Pelaburan	-	-	-	1000	-	-
Tarikh Pembelian Semula	-	-	-	-	-	-
Amaun Pembelian Semula	-	-	-	-	-	-
Baki Penutup	-	-	-	1000	1000	1000
Baki Bulanan Minima	0	0	0	1000	1000	1000

Purata baki bulanan minima sepanjang tempoh agihan

$$= (0 \times 30 / 183) + (0 \times 31 / 183) + (0 \times 30 / 183) + (1,000 \times 31 / 183) + (1,000 \times 31 / 183) + (1,000 \times 30 / 183)$$

$$= 502.73$$

Senario 4: Pelabur yang telah menebus sepenuh Unitnya sebelum tempoh agihan dan kemudiannya membeli Unit dalam tempoh agihan

	April	Mei	Jun	Julai	Ogos	September
Baki Pembukaan	-	-	-	-	1000	1000
Tarikh Pelaburan	-	-	-	6 Julai	-	-
Amaun Pelaburan	-	-	-	1000	-	-
Tarikh Pembelian Semula	-	-	-	-	-	-
Amaun Pembelian Semula	-	-	-	-	-	-
Baki Penutup	-	-	-	1000	1000	1000
Baki Bulanan Minima	0	0	0	0	1000	1000

Purata baki bulanan minima sepanjang tempoh agihan

$$= (0 \times 30 / 183) + (0 \times 31 / 183) + (0 \times 30 / 183) + (0 \times 31 / 183) + (1,000 \times 31 / 183) + (1,000 \times 30 / 183)$$

$$= 333$$

Senario 5: Pelabur yang menebus sepenuh Unitnya dalam tempoh agihan

	April	Mei	Jun	Julai	Ogos	September
Baki Pembukaan	1000	1000	-	-	-	-
Tarikh Pelaburan	-	-	-	-	-	-
Amaun Pelaburan	-	-	-	-	-	-

4. MAKLUMAT URUS NIAGA (Bersambung)

Tarikh Pembelian Semula	-	5 Mei	-	-	-	-
Amaun Pembelian Semula	-	-1000	-	-	-	-
Baki Penutup	1000	-	-	-	-	-
Baki Bulanan Minima	1000	0	0	0	0	0

Purata baki bulanan minima sepanjang tempoh agihan

$$= (1,000 \times 30/183) + (0 \times 31/183) + (0 \times 30/183) + (0 \times 31/183) + (0 \times 31/183) + (0 \times 30/183)$$

= 0 (Pelabur tidak berhak kepada agihan disebabkan baki sifar setakat Tarikh Kelayakan)

Mod agihan

Sebarang pengagihan yang diisytiharkan menurut budi bicara Pengurus boleh dalam bentuk tunai dan/atau Unit-unit.

Sekiranya pengagihan adalah dalam bentuk tunai, pengagihan tersebut akan dikreditkan ke dalam akaun bank anda secara automatik. Anda dikehendaki untuk membuka satu akaun bank atau memberikan satu nombor akaun bank dalam borang permohonan apabila anda melabur buat kali pertama dalam Dana. Walau bagaimanapun, sekiranya nombor akaun bank Pemegang Unit tidak dapat dikenal pasti atas apa jua sebab sekalipun dan amaun agihan adalah RM250.00 atau kurang, Unit akan diterbit dan dikreditkan ke dalam akaun AHB Pemegang Unit.

Bagi sebarang pengagihan dalam bentuk Unit, Unit tersebut akan dikreditkan ke dalam akaun AHB Pemegang Unit. Sekiranya nilai pengagihan adalah 0.005 setiap satu Unit dan ke atas, hak Pemegang Unit akan dibundarkan ke atas 2 tempat perpuluhan terdekat, dan jika nilainya di bawah 0.005 setiap satu Unit, hak Pemegang Unit akan dibundarkan ke bawah 2 tempat perpuluhan terdekat.

Wang yang tidak dituntut

Semua bayaran tertunggak akan difailkan dengan Pendaftar Wang Tidak Dituntut selepas 12 bulan dari tarikh pembayaran, di bawah peruntukan Akta Wang Tidak Dituntut, 1965 (Semak Semula 2002), yang mana selepas itu mana-mana tuntutan susulan mesti dibuat terus kepada Pendaftar Wang Tidak Dituntut.

Para pelabur dinasihatkan supaya tidak membuat bayaran secara tunai kepada mana-mana ejen individu apabila membeli Unit-unit Dana.

Pengagihan yang dibayar mungkin turun dan juga naik.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

5. PENGURUS

5.1 MAKLUMAT LATAR BELAKANG

Pengurus merupakan anak syarikat milik penuh PHB dan telah kekal dormant sejak penubuhannya pada 2011 sehingga ia diaktifkan semula pada November 2023 untuk merealisasikan idea untuk mengurus Dana dalam kumpulan syarikat PHB. Permohonan Lesen Perkhidmatan Pasaran Modal ("CMSL") Pengurus untuk aktiviti-aktiviti terselia pengurusan dana berhubung pengurusan portfolio dan berurusan dalam sekuriti terhad kepada urusan produk-produk unit amanah telah diluluskan oleh SC pada 22 April 2024.

PHBAM kini diurus oleh pasukan pengurusan utama dengan purata 27 tahun pengalaman di pasaran modal dan institusi kewangan, khusus dalam pengurusan dana and aktiviti-aktiviti pengurusan unit amanah.

5.2 FUNGSI, TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB PENGURUS

Pengurus adalah tertakluk kepada peruntukan Surat Ikatan dan hendaklah menjalankan segala kegiatan yang dianggap perlu bagi pengurusan Dana dan perniagaannya. Pengurus hendaklah, dalam menguruskan Dana, menjalankan aktiviti pengurusan utama berhubung dengan Dana, termasuk tetapi tidak terhad kepada strategi keseluruhan, perolehan baru dan analisis pelupusan, pemasaran dan komunikasi, prestasi aset individu dan perancangan perniagaan, analisis prestasi pasaran dan aktiviti-aktiviti lain dibawah Surat Ikatan.

Di samping itu, Pengurus telah berjanji kepada Pemegang Amanah untuk, antara lain, melakukan perkara yang berikut:

- (i) menjalankan aktiviti-aktiviti perniagaannya dengan cara yang betul dan rajin dan menguruskan Dana dalam cara yang betul, rajin dan efisien selaras dengan Surat Ikatan, CMSA, undang-undang sekuriti, garis panduan yang relevan dan undang-undang berkaitan yang lain pada setiap masa;
- (ii) menguruskan aset-aset dan liabiliti-liabiliti Dana untuk manfaat Pemegang Unit;
- (iii) menetapkan polisi-polisi pelaburan Dana dan mengemukakan cadangan kepada Pemegang Amanah mengenai pengambilalihan, kepelbagaian atau peningkatan aset Dana;
- (iv) mengeluarkan laporan tahunan dan laporan setengah tahunan mengenai Dana kepada Pemegang Unit dalam tempoh dua (2) bulan FYE Dana dan pengakhiran tempoh masing-masing yang ia meliputi;
- (v) memastikan Dana diuruskan dalam lingkungan Surat Ikatan, CMSA, undang-undang sekuriti yang lain, Garis Panduan dan undang-undang lain yang relevan;
- (vi) mengekalkan piawai integriti yang tinggi dan berlaku adil dalam menguruskan Dana untuk kepentingan terbaik dan eksklusif Pemegang Unit;
- (vii) bertindak dengan teliti, berkemahiran dan ketekunan dalam menguruskan Dana, dan menggunakan secara efektif semua sumber dan prosedur yang diperlukan untuk prestasi unggul Dana;
- (viii) memastikan bahawa Surat Ikatan dan Prospektus adalah pada setiap masa mematuhi CMSA, undang-undang sekuriti, garis panduan yang berkaitan dan undang-undang lain yang terpakai pada setiap masa;
- (ix) mengambil semua langkah yang perlu untuk memastikan pelaburan dan aset-aset lain Dana itu dilindungi secukupnya dan diasingkan dengan betul; dan
- (x) melainkan jika dinyatakan selainnya secara bertulis oleh SC, memastikan bahawa Dana mempunyai pemegang amanah yang dilantik pada setiap masa.

5. PENGURUS (*Bersambung*)

5.3 LEMBAGA PENGARAH PENGURUS

Pengurus mempunyai Lembaga yang berpengalaman dengan latar belakang dalam industri kewangan. Perniagaan dan hal ehwal Pengurus hendaklah diluruskan di bawah arahan dan pengawasan Lembaga. Mesyuarat Lembaga diadakan sekurang-kurangnya empat (4) kali setahun atau lebih kerap jika keadaan memerlukan.

Senarai Lembaga Pengurus boleh didapati di laman web Pengurus, www.phbam.com.my.

5.4 FUNGSI PENGURUSAN DANA

Pengurus dana yang bertanggungjawab terhadap fungsi pengurusan dana bagi Dana adalah En. Zulkifli Ishak. Beliau merupakan pengarah berlesen Pengurus dan profil beliau boleh didapati di laman web kami di <https://www.phbam.com.my>.

5.5 LITIGASI PENTING DAN TIMBANG TARA PENGURUS

Setakat LPD, tidak ada tindakan undang-undang yang penting atau timbang tara, termasuk ancaman litigasi atau litigasi yang belum selesai, dan tidak ada fakta-fakta yang mungkin menimbulkan apa-apa prosiding yang mungkin memberi kesan secara besar kepada kedudukan perniagaan dan kewangan Pengurus.

Maklumat lanjut mengenai Pengurus dan panel penasihat Syariah disediakan dalam laman web Pengurus.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

6. PENAJA

6.1 MAKLUMAT LATAR BELAKANG

Setakat LPD, PHB adalah anak syarikat milik penuh YAHB, diperbadankan di Malaysia pada 8 Mei 2006 di bawah Akta.

PHB sebagai cabang operasi YAHB telah ditubuhkan dengan objektif untuk meningkatkan pemilikan dan penyertaan Bumiputera dalam hartanah komersial. Pada tahun 2010, AHB telah dilancarkan dengan saiz dana permulaan sebanyak 1 bilion Unit sebagai usaha untuk membolehkan penyertaan pemilikan hartanah komersial oleh orang awam Bumiputera. Kini, AHB mempunyai saiz dana sebanyak 5 bilion Unit.

6.2 LEMBAGA PENGARAH

Sila rujuk <https://www.phb.com.my/bod> untuk maklumat berkaitan dengan lembaga pengarah Penaja.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

7. PEMEGANG AMANAH

7.1 PROFIL KORPORAT

ART diperbadankan di bawah undang-undang Malaysia dan didaftarkan sebagai syarikat amanah di bawah Akta Syarikat Amanah 1949. ART adalah anak syarikat Amanah Raya Berhad (ARB) yang dimiliki sepenuhnya oleh Kerajaan Malaysia. ART mengambil alih fungsi peramanahan korporat ARB dan memperoleh lebih daripada 50 tahun pengalaman ARB dalam urusan pemegang amanah. ART telah didaftarkan dan diluluskan oleh SC untuk bertindak sebagai pemegang amanah bagi dana unit amanah.

7.2 PERANAN, TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB PEMEGANG AMANAH

Tugas-tugas dan tanggungjawab Pemegang Amanah telah ditetapkan dalam Surat Ikatan. Tugas-tugas dan tanggungjawab am Pemegang Amanah termasuk, tetapi tidak terhad, kepada berikut:

- (i) selaku Pemegang Amanah Dana dan makanya, melindungi hak dan kepentingan Pemegang-pemegang Unit;
- (ii) melaksanakan ketekunan wajar dan kewaspadaan dalam menjalankan kewajipan dan tanggungjawabnya kepada Pemegang-pemegang Unit;
- (iii) menjaga dan mengawal semua aset-aset Dana dan memegang amanahnya bagi pihak Pemegang-pemegang Unit selaras dengan peruntukan-peruntukan Surat Ikatan dan undang-undang yang relevan;
- (iv) memastikan Pengurus tidak menggunakan kedudukan Pengurus dalam menguruskan Dana dengan tidak wajar untuk keuntungan, secara langsung atau tidak langsung, dari kesempatan untuk dirinya atau bagi pihak orang lain atau mengakibatkan kepentingan Pemegang-pemegang Unit terjejas;
- (v) memastikan ia diberitahu sepenuhnya mengenai polisi-polisi pelaburan Dana yang ditetapkan oleh Pengurus, dan mana-mana pindaan yang dibuat selepas itu;
- (vi) memberitahu SC dengan segera mengenai mana-mana penyimpangan yang luar dari kebiasaan, pelanggaran peruntukan-peruntukan CMSA, Surat Ikatan, Garis Panduan atau undang-undang sekuriti dan mana-mana hal yang Pemegang Amanah anggap bukan untuk kepentingan Pemegang-pemegang Unit;
- (vii) memastikan bahawa sistem, prosedur-prosedur dan proses-proses yang digunapakai oleh Pengurus untuk menilai dan/atau meletak harga Dana atau Unit-unit Dana adalah mencukupi, dan penilaian/perletakkan harga seumpamanya dijalankan mengikut CMSA, Surat Ikatan, Garis Panduan dan undang-undang sekuriti;
- (viii) memastikan penjualan, pembelian balik, pewujudan dan pembatalan Unit-unit Dana adalah dijalankan selaras dengan CMSA, Surat Ikatan, Garis Panduan dan undang-undang sekuriti;
- (ix) menyerahkan atau menyediakan mana-mana penyata, dokumen, buku-buku, rekod dan lain-lain maklumat yang berkaitan dengan Dana dan perniagaan-perniagaan Pemegang Amanah atau pulangan berkala seumpamanya, sebagaimana yang boleh diminta oleh SC dari masa ke semasa;
- (x) mengambil semua langkah-langkah untuk menetapkan mana-mana arahan yang diberi dengan betul oleh Pengurus mengenai pengambilalihan atau pelupusan, atau melaksanakan hak-hak yang disertakan kepada aset-aset Dana; dan
- (xi) mengekalkan dan memastikan bahawa Pengurus mengekalkan rekod perakaunan dan lain-lain rekod sebagaimana yang perlu untuk membolehkan pembentukan satu paparan Dana yang lengkap dan tepat.

7. PEMEGANG AMANAH (*Bersambung*)

7.3 LITIGASI PENTING DAN TIMBANG TARA

Setakat LPD, Pemegang Amanah tidak terlibat dalam mana-mana litigasi penting atau timbang tara samada sebagai plaintif atau defendan, dan Pemegang Amanah tidak menyedari adanya mana-mana prosiding, belum selesai atau mengancam atau mana-mana fakta yang boleh membawa kepada mana-mana prosiding yang mungkin penting dan boleh menjejaskan perniagaan dan kedudukan kewangan Pemegang Amanah.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

8. PENASIHAT SYARIAH

8.1 PANEL PENASIHAT SYARIAH

Pengurus telah melantik panel penasihat Syariah untuk memberi nasihat mengenai segala hal-hal Syariah dan untuk memastikan pematuhan Garis Panduan sepenuhnya. Sila rujuk www.phbam.com.my untuk maklumat lanjut berkaitan dengan panel penasihat Syariah Dana dan pengalaman mereka yang berkaitan.

8.2 PERANAN, TUGAS DAN TANGGUNGJAWAB PANEL PENASIHAT SYARIAH

Peranan panel penasihat Syariah adalah memastikan operasi dan pelaburan Dana mematuhi keperluan Syariah. Panel penasihat Syariah akan memberi khidmat nasihat Syariah yang berikut:

- (i) Memberi nasihat atas segala aspek perniagaan unit amanah dan pengurusan dana mengikut lunas-lunas Syariah;
- (ii) Memberi kepakaran dan bimbingan kepada Dana dalam segala hal-hal yang berkaitan dengan kehendak Syariah, termasuk mengenai Surat Ikatan Dana dan Prospektus, Dokumen Urus niaga, strukturnya dan proses pelaburan, dan juga lain-lain hal operasi dan pentadbiran;
- (iii) Memastikan Dana diurus dan beroperasi selaras dengan lunas-lunas Syariah, peraturan-peraturan dan/atau standard SC yang relevan, termasuk resolusi-resolusi yang dikeluarkan oleh Majlis Penasihat Syariah SC;
- (iv) Menyediakan laporan untuk dimasukkan ke dalam laporan setengah tahunan dan laporan tahunan Dana untuk mengesahkan samada Dana telah diuruskan mengikut prinsip Syariah bagi tempoh kewangan yang berkenaan;
- (v) Menyemak laporan pematuhan, laporan urus niaga pelaburan dan lain-lain laporan Dana yang dianggap perlu bagi tujuan untuk memastikan pelaburan Dana adalah selaras dengan keperluan Syariah;
- (vi) Merunding dengan SC di mana terdapat apa-apa kekaburan atau ketidakpastian sesuatu pelaburan, instrumen, sistem, prosedur dan/atau proses; dan
- (vii) Membantu dan menghadiri mana-mana mesyuarat tidak terancang (*ad hoc*) yang dipanggil oleh SC dan/atau mana-mana pihak berkuasa yang relevan.

Penasihat-penasihat Syariah hendaklah bermesyuarat dengan Pengurus setiap suku tahun atau lebih kerap jika perlu, untuk menyemak dan menasihat mengenai pematuhan Dana dengan prinsip-prinsip Syariah.

8.3 PROSES KELULUSAN SYARIAH

Proses kelulusan Syariah akan digunakan sebagai garis panduan umum untuk memastikan operasi dan urusan Dana dijalankan dengan mematuhi prinsip Syariah seperti yang ditentukan oleh panel penasihat Syariah untuk Dana. Proses kelulusan Syariah terdiri daripada metodologi, peraturan dan proses penapisan. Secara umum, garis panduan kelulusan Syariah ini akan menggunakan beberapa kriteria dalam menentukan pematuhan Dana terhadap prinsip Syariah. Kriteria ini adalah seperti yang berikut:

(i) Menilai aktiviti perniagaan penyewa

- (a) Penilaian patuh Syariah akan dijalankan oleh penasihat Syariah untuk menilai mana-mana bakal penerima pajak dan penerima pajak yang sedia ada, penerima pajak kecil, penyewa, di mana penyewanya dikehendaki hanya mengendalikan aktiviti yang dibenarkan mengikut Syariah. Walau bagaimanapun, sekiranya penyewa didapati mengendalikan aktiviti yang tidak dibenarkan, penilaian pematuhan Syariah tambahan akan dibuat untuk menentukan pematuhan terhadap Syariah seperti yang ditentukan oleh penasihat Syariah.

8. PENASIHAT SYARIAH (*Bersambung*)

- (b) Senarai aktiviti yang tidak dibenarkan, seperti yang dinasihatkan oleh penasihat Syariah, adalah seperti yang berikut:

- Perkhidmatan kewangan yang berdasarkan riba (bunga);
- Perjudian/judi;
- Pembuatan atau penjualan produk tidak halal atau produk yang berkaitan;
- Makanan dan minuman tidak halal;
- Insuran konvensional;
- Aktiviti hiburan yang tidak dibenarkan mengikut Syariah;
- Pembuatan atau penjualan produk berasaskan tembakau atau produk yang berkaitan;
- Broker saham atau perdagangan saham dalam sekuriti tidak patuh Syariah; dan
- Hotel dan tempat peranginan.

Selain aktiviti yang tersenarai di atas, penasihat Syariah akan menggunakan ijtihad untuk aktiviti lain yang boleh dianggap sebagai tidak dibenarkan untuk dimasukkan ke dalam senarai aktiviti yang tidak dibenarkan.

- (c) Bagi penggantian Aset Pajak (atau memperoleh Aset Hartanah), Dana dibenarkan menerima penggantian (atau perolehan) Aset Hartanah hanya jika penyewa Aset Hartanah menjalankan aktiviti yang dibenarkan. Bagi Aset Hartanah yang digantikan (diperoleh), yang penyewanya menjalankan aktiviti bercampur iaitu dibenarkan dengan tidak dibenarkan, menurut Syariah, Dana dibenarkan untuk menerima penggantian (perolehan) tersebut, dengan syarat jumlah sewa daripada aktiviti tidak dibenarkan daripada Aset Hartanah itu kurang daripada 20% daripada jumlah pusing ganti Dana (tahun kewangan terkini). Sekiranya peratusan itu adalah atau melebihi 20%, penasihat Syariah akan menasihati Pengurus supaya tidak menerima penggantian (perolehan) tersebut.
- (d) Dana tidak dibenarkan dalam apa-apa keadaan untuk menerima penggantian (atau perolehan) Aset Hartanah yang di dalamnya semua penyewa menjalankan aktiviti tidak dibenarkan, walaupun jika peratusan sewa daripada bangunan itu berbanding jumlah pendapatan Dana masih di bawah 20%.
- (e) Sekiranya penyewa didapati menjalankan aktiviti bercampur (aktiviti tidak dibenarkan dan dibenarkan), kaedah untuk mengira bahagian sewa adalah seperti berikut:
- pengiraan sewa ke atas aktiviti tidak dibenarkan daripada penyewa yang menjalankan aktiviti bercampur boleh dibuat berdasarkan nisbah kawasan yang digunakan untuk aktiviti tidak dibenarkan berbanding jumlah kawasan yang diduduki. Peratusan itu akan digunakan sebagai asas untuk menentukan nisbah sewa aktiviti tidak dibenarkan berbanding jumlah sewa yang dibayar oleh penyewa; dan
 - untuk aktiviti yang tidak melibatkan penggunaan ruang, seperti aktiviti berasaskan perkhidmatan, kaedah pengiraan akan berdasarkan ijtihad penasihat Syariah.
- (f) Peratusan jumlah sewa daripada aktiviti yang tidak dibenarkan di atas akan dikurangkan daripada tidak melebihi 20% kepada tidak melebihi 5% menjelang akhir tahun kewangan 2029. Selepas pengakhiran tahun kewangan 2029, peratusan jumlah sewa daripada aktiviti yang tidak dibenarkan mestilah tidak melebihi 5%. Sebarang jumlah melebihi itu akan disalurkan kepada baitumal atau pertubuhan-pertubuhan kebajikan seperti yang dinasihatkan oleh panel penasihat Syariah dalam tempoh 1 tahun dari pengakhiran setiap tahun kewangan untuk seberapa lama yang mana jumlah sewa daripada aktiviti yang tidak dibenarkan tidak dikurangkan kepada tidak melebihi 5%.

8. PENASIHAT SYARIAH (*Bersambung*)

(ii) Pelaburan, deposit dan pembiayaan

Dana hendaklah memastikan semua bentuk pelaburan, deposit dan instrumen pembiayaan mematuhi prinsip Syariah.

(iii) Takaful

Skim insuran yang digunakan untuk menginsurankan Aset Hartanah hendaklah sentiasa skim Takaful atas asas usaha terbaik. Sekiranya Penaja gagal mendapatkan Takaful atau pada pendapatnya dan bertindak secara ikhlas, Takaful tidak dapat dipraktikkan, Penaja boleh, tertakluk kepada kelulusan daripada panel penasihat Syariah, mendapatkan perlindungan insuran konvensional.

Proses Penyucian untuk Dana

(i) Pelaburan-pelaburan yang tidak mematuhi Syariah

Ini merujuk kepada pelaburan yang tidak mematuhi Syariah yang dibuat oleh Pengurus. Pelaburan tersebut akan dilupuskan atau ditarik balik secepat mungkin atau dalam tempoh satu bulan setelah mengetahui status pelaburan. Sekiranya pelaburan tersebut mengakibatkan keuntungan (melalui keuntungan modal dan/atau faedah) diterima sebelum atau selepas pelupusan pelaburan, keuntungan tersebut akan disalurkan kepada baitulmal dan/atau mana-mana pertubuhan-pertubuhan kebajikan seperti yang dinasihatkan oleh panel penasihat Syariah. Dana berhak untuk mengekalkan kos pelaburan sahaja. Sekiranya pelupusan pelaburan mengakibatkan kerugian kepada Dana, kerugian tersebut akan ditanggung oleh Pengurus.

(ii) Pengelasan semula status Syariah Aset Pajakan

Ini merujuk kepada Aset Pajakan yang sebelum ini dikelaskan sebagai patuh Syariah yang mungkin kemudiannya dikelaskan semula sebagai tidak mematuhi Syariah. Ini mungkin berlaku sekiranya sewa pajakan diperoleh daripada aktiviti-aktiviti yang tidak mematuhi prinsip-prinsip Syariah. Sebarang sewa pajakan diterima daripada Aset Pajakan selepas pengelasan semula Aset Pajakan akan disalurkan kepada baitulmal dan/atau mana-mana pertubuhan-pertubuhan kebajikan seperti yang dinasihatkan oleh panel penasihat Syariah.

Portfolio pelaburan Dana akan merangkumi instrumen-instrumen yang telah dikelaskan sebagai patuh Syariah oleh SAC atau yang mana berkenaan, Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia ("BNM"). Bagi instrumen-instrumen yang tidak dikelaskan sebagai patuh Syariah oleh SAC atau yang mana berkenaan, Majlis Penasihat Syariah BNM, status instrumen-instrumen telah ditetapkan mengikut peraturan yang dikeluarkan oleh panel penasihat Syariah.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN

Surat Ikatan adalah satu dokumen yang kompleks dan yang berikut hanya sekadar ringkasan sahaja. Penerima Prospektus ini dan semua bakal-bakal pelabur Unit hendaklah merujuk kepada Surat Ikatan itu sendiri untuk mengesahkan maklumat-maklumat khusus atau untuk pemahaman lebih lanjut mengenai Dana. Satu salinan Surat Ikatan boleh didapati untuk diteliti di tempat perniagaan prinsipal Pengurus dan tempat perniagaan prinsipal Pemegang Amanah semasa waktu berniaga biasa.

9.1 SURAT IKATAN

Dana adalah satu amanah yang diperlembagakan oleh Surat Ikatan, yang mana berkuatkuasa apabila didaftarkan oleh SC.

Semua Pemegang-pemegang Unit berhak mendapat manfaat darinya, dan akan terikat dengan terma-terma dan syarat-syarat Surat Ikatan tersebut.

Menurut Surat Ikatan, Pemegang Amanah hendaklah mengambil semua aset-aset Dana di bawah perlindungan dan kawalannya dan memegang yang sama sebagai amanah untuk Pemegang-pemegang Unit mengikut Surat Ikatan dan semua undang-undang yang relevan.

Surat Ikatan adalah ditadbir oleh, dan hendaklah ditafsir mengikut, undang-undang Malaysia.

9.2 HAK-HAK DAN LIABILITI-LIABILITI PEMEGANG-PEMEGANG UNIT

Pemegang-pemegang Unit hendaklah, antara lain, berhak menghadiri dan mengundi di mesyuarat-mesyuarat Pemegang-pemegang Unit dan menerima agihan. Sebagai usaha untuk mengelak kemusykilan, sekiranya Penaja memegang mana-mana Unit, Penaja berhak menghadiri dan mengundi di mesyuarat-mesyuarat Pemegang-pemegang Unit dan menerima agihan. Di dalam sesuatu resolusi di mana Penaja mempunyai kepentingan, maka Penaja mesti menahan diri dari mengundi ke atas resolusi tersebut.

Liabiliti setiap Pemegang-pemegang Unit adalah terhad kepada pelaburan Pemegang Unit dalam Dana. Walau apa pun peruntukan-peruntukan lain Surat Ikatan, tiada Pemegang Unit yang akan dipertanggungjawabkan untuk menanggung rugi Pemegang Amanah atau Pengurus atau mana-mana pemiutang mereka terhadap apa-apa liabiliti Pemegang Amanah atau Pengurus berkenaan dengan Dana.

9.3 FI DAN CAJ-CAJ MAKSIMA YANG DIBENARKAN

Pengurus adalah dibenarkan untuk mengenakan caj fi pengurusan tahunan pada kadar sehingga satu peratus (1%) dari VOF.

Pemegang Amanah akan berhak menerima bayaran dari Dana fi pemegang amanah tahunan sehingga 0.08% dari VOF setahun, tertakluk pada jumlah minima sebanyak RM18,000 setahun.

Di samping fi dan caj-caj yang jelas dibenarkan untuk dikenakan oleh Pengurus dan/atau Pemegang Amanah oleh Surat Ikatan, Pengurus dan/atau Pemegang Amanah juga berhak meminta Pemegang Unit untuk membayar fi atau caj-caj yang tidak melebihi Ringgit Malaysia Lima Puluh (RM50.00) untuk yang berkenaan:

- (i) mana-mana dokumen yang dibekalkan kepada Pemegang Unit atas permintaan Pemegang Unit; atau
- (ii) mana-mana tindakan yang bersifat pentadbiran yang dijalankan untuk Pemegang Unit atas permintaan Pemegang Unit;

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN (*Bersambung*)

yang mengikut Surat Ikatan atau undang-undang yang relevan, tidak perlu dibekalkan atau dilaksanakan dengan percuma oleh Pengurus dan/atau Pemegang Amanah.

Pemegang Unit juga dikehendaki membayar balik kepada Pengurus dan/atau Pemegang Amanah berkenaan mana-mana pembayaran seperti caj-caj bank atau komisen yang sepatutnya dibelanja oleh Pengurus dan/atau Pemegang Amanah bagi pihak Pemegang-pemegang Unit.

Walaupun Surat Ikatan membenarkan Pengurus untuk mengenakan caj jualan dan caj penebusan apabila Pemegang Unit membeli dan/atau menebus Unit Dana (sebagaimana ianya boleh terjadi), pada masa ini, tiada caj jualan dan/atau caj penebusan dikenakan ke atas Pemegang Unit bagi pembelian dan/atau penebusan Unit-unit.

9.4 KENAIKAN FI DAN CAJ-CAJ DARI TAHAP YANG DITETAPKAN DALAM PROSPEKTUS DAN KADAR MAKSIMA YANG DIBENARKAN OLEH SURAT IKATAN

Pengurus tidak boleh mengenakan fi pengurusan tahunan pada kadar yang lebih tinggi dari kadar yang telah ditetapkan dalam Prospektus ini, kecuali:

- (i) Pengurus telah mencapai persetujuan dengan Pemegang Amanah mengenai kadar yang lebih tinggi;
- (ii) Pengurus telah memberitahu Pemegang-pemegang Unit tentang kadar yang lebih tinggi dan tarikh di mana kadar lebih tinggi seumpamanya akan berkuat kuasa; suatu masa yang ditetapkan oleh mana-mana undang-undang yang berkaitan telah berlalu sejak notis dihantar;
- (iii) prospektus tambahan atau prospektus penggantian menunjukkan kadar yang lebih tinggi telah didaftarkan, diserahkan simpan dan dikeluarkan selepas itu; dan
- (iv) suatu masa yang ditetapkan oleh mana-mana undang-undang yang berkaitan telah berlalu sejak tarikh prospektus tambahan atau prospektus penggantian.

Pemegang Amanah tidak boleh mengenakan fi pemegang amanah tahunan pada kadar yang lebih tinggi dari yang telah ditetapkan dalam Prospektus ini kecuali:

- (i) Pengurus telah mencapai persetujuan dengan Pemegang Amanah mengenai kadar yang lebih tinggi;
- (ii) Pengurus telah memberitahu Pemegang-pemegang Unit tentang kadar yang lebih tinggi dan tarikh di mana kadar lebih tinggi seumpamanya akan berkuat kuasa; suatu masa yang ditetapkan oleh mana-mana undang-undang yang berkaitan telah berlalu sejak notis dihantar;
- (iii) prospektus tambahan atau prospektus penggantian menunjukkan kadar yang lebih tinggi telah didaftarkan, diserahkan simpan dan dikeluarkan selepas itu; dan
- (iv) suatu masa yang ditetapkan oleh mana-mana undang-undang yang berkaitan telah berlalu sejak tarikh prospektus tambahan atau prospektus penggantian.

Sebarang peningkatan fi dan/atau caj melebihi kadar maksima yang dinyatakan dalam Surat Ikatan memerlukan kelulusan Pemegang Unit.

9.5 PERBELANJAAN DIBENARKAN YANG BOLEH DIBAYAR DARIPADA DANA

Hanya perbelanjaan (atau sebahagian darinya) yang berkaitan langsung dan perlu untuk perniagaan Dana boleh dikenakan ke atas Dana. Ini termasuk (tetapi tidak terhad) kepada yang berikut:

- (i) komisen/fi yang dibayar kepada broker dalam menjalankan urusan perniagaan melabur Dana, sebagaimana yang ditunjukkan dalam nota kontrak atau nota pengesahan;

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN (*Bersambung*)

- (ii) cukai, Zakat dan lain-lain caj cukai yang dikenakan ke atas Dana oleh kerajaan dan/atau lain-lain pihak berkuasa;
- (iii) kos, fi dan perbelanjaan yang wajar dibelanjakan oleh Juruaudit yang dilantik untuk Dana;
- (iv) fi untuk penilaian mana-mana pelaburan Dana;
- (v) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk mana-mana pindaan Surat Ikatan kecuali di mana pindaan seumpamanya adalah untuk faedah Pengurus dan/atau Pemegang Amanah;
- (vi) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk mana-mana mesyuarat Pemegang-pemegang Unit kecuali di mana mesyuarat tersebut diadakan untuk faedah Pengurus dan/atau Pemegang Amanah;
- (vii) kos, komisen, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk jualan, pembelian, takaful dan lain-lain urusan perniagaan mana-mana aset Dana;
- (viii) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk melantik pakar-pakar yang diluluskan oleh Pemegang Amanah untuk menyiasat atau menilai mana-mana cadangan pelaburan Dana;
- (ix) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk melantik mana-mana penasihat bagi faedah Dana;
- (x) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk persiapan dan audit percukaian, pulangan dan akaun Dana;
- (xi) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan untuk menamatkan Dana atau pemecatan atau persaraan Pemegang Amanah atau Pengurus dan perlantikan pemegang amanah atau syarikat pengurusan baru;
- (xii) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan berhubungan dengan timbang tara atau prosiding lain berkaitan Dana atau mana-mana aset Dana, termasuk prosiding terhadap Pemegang Amanah atau Pengurus oleh pihak lain untuk faedah Dana (kecuali setakat kos guaman yang dibelanjakan untuk pembelaan samada salah satu dari mereka tidak diperintahkan oleh mahkamah untuk dibayar balik oleh Dana);
- (xiii) saraan dan perbelanjaan kecilan orang atau ahli jawatankuasa yang menjalankan fungsi pengawasan Dana dan panel penasihat Syariah Dana kecuali Pengurus menentukan selain dari itu; dan
- (xiv) kos, fi dan perbelanjaan yang dibelanjakan yang dianggap oleh Pengurus sebagai telah dibelanjakan berhubungan dengan mana-mana perubahan atau perlunya pematuhan dengan mana-mana perubahan atau diperkenalkan mana-mana undang-undang, peraturan atau keperluan baru (samada atau tidak mempunyai kuasa undang-undang) dari mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau undang-undang.

9.6 PEMECATAN, PERSARAAN DAN PENGGANTIAN PENGURUS DAN PEMEGANG AMANAH

Tertakluk pada peruntukan mana-mana undang-undang yang relevan, Pemegang Amanah hendaklah mengambil langkah-langkah yang perlu untuk memecat Pengurus:

- (i) jika Pengurus telah gagal atau cuai dalam menjalankan tugas-tugasnya mengikut kepuasan hati Pemegang Amanah dan Pemegang Amanah menganggap bahawa ianya untuk kepentingan Pemegang-pemegang Unit untuk melakukannya selepas Pemegang Amanah memberi notis kepadanya bahawa ia berpendapat dan sebab

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN (*Bersambung*)

untuk pendapatnya, dan telah mempertimbangkan apa-apa pernyataan yang dibuat oleh Pengurus berkenaan pendapat tersebut, dan selepas dirunding dengan pihak-pihak berkuasa berkenaan dan dengan kelulusan Pemegang-pemegang Unit menerusi Resolusi Khas;

- (ii) kecuali diarahkan dengan jelas sebaliknya oleh pihak-pihak berkuasa yang berkenaan, jika Pengurus melanggar mana-mana tanggungjawab atau tugas-tugasnya di bawah Surat Ikatan atau undang-undang yang relevan, atau tidak lagi layak untuk menjadi sebuah syarikat pengurusan di bawah undang-undang yang relevan; atau
- (iii) Pengurus telah memasuki proses pembubaran, kecuali untuk tujuan penggabungan atau penyusunan semula atau tujuan yang sama, atau telah ada penerima dilantik atau telah tidak lagi menjalankan perniagaan;

dan Pengurus hendaklah tidak menerima apa-apa bayaran lebih atau mendapat faedah berkaitan dengan pemecatan seumpamanya.

Pengurus mempunyai kuasa untuk bersara yang berpihak kepada pertubuhan lain dan sebagaimana yang perlu di bawah mana-mana undang-undang yang relevan setelah memberi notis bertulis dua belas (12) bulan kepada Pemegang Amanah mengenai niatnya untuk melakukan sedemikian, atau dalam masa yang lebih kurang sebagaimana yang boleh dipersetujui oleh Pengurus dan Pemegang Amanah, dan tertakluk pada syarat-syarat berikut dipenuhi:

- (i) Pengurus yang akan bersara hendaklah melantik secara bertulis dan dimeteraikan oleh Pengurus yang akan bersara, pertubuhan seumpamanya untuk mengganti tempatnya sebagai syarikat pengurusan Dana dan menugaskan pertubuhan tersebut semua hak-hak dan tugas-tugas sebagai syarikat pengurusan Dana;
- (ii) pertubuhan seumpamanya harus memasuki surat ikatan atau surat-surat ikatan; dan
- (iii) selepas pembayaran kepada Pemegang Amanah kesemua jumlah yang terhutang daripada Pengurus yang akan bersara kepada Pemegang Amanah pada tarikh persaraan tersebut, Pengurus yang akan bersara akan dibebaskan dan dilepaskan dari segala kewajipan selanjutnya tetapi tanpa prejudis terhadap hak-hak Pemegang Amanah atau mana-mana Pemegang Unit atau orang lain berkenaan dengan tindakan atau ketinggalan oleh Pengurus yang akan bersara sebelum persaraan tersebut dan syarikat pengurusan baharu boleh dan akan selepas itu melaksanakan segala kuasa dan menikmati segala hak-hak dan akan tertakluk kepada segala tanggungjawab dan obligasi Pengurus sepenuhnya seperti suatu syarikat pengurusan baharu yang merupakan pihak yang asal kepada Surat Ikatan.

Pemegang Amanah boleh bersara dengan memberi notis dua belas (12) bulan kepada Pengurus mengenai hasratnya untuk melakukannya, atau dalam tempoh yang lebih pendek sebagaimana yang boleh dipersetujui oleh Pengurus dan Pemegang Amanah, dan boleh, menerusi Surat Ikatan melantik pemegang amanah baru yang diluluskan oleh SC sebagai penggantinya. Mengikut Seksyen 299 CMSA, adalah menjadi tugas Pengurus untuk memecat Pemegang Amanah sebaik sahaja ia menyedari bahawa Pemegang Amanah:

- (i) telah tidak wujud lagi;
- (ii) tidak dilantik dengan sah;
- (iii) tidak layak untuk dilantik atau bertindak sebagai Pemegang Amanah di bawah Seksyen 290 CMSA;
- (iv) telah gagal atau enggan bertindak sebagai Pemegang Amanah mengikut peruntukan atau janji-janji Surat Ikatan atau peruntukan-peruntukan CMSA;

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN (*Bersambung*)

- (v) sedang di bawah penyiasatan bagi kelakuan yang bertentangan dengan Akta Syarikat Amanah 1949, Akta Pemegang Amanah 1949, Akta, CMSA atau mana-mana undang-undang sekuriti; atau
- (vi) apabila penerima dilantik bagi keseluruhan atau sebahagian besar dari aset-aset atau aku janji pemegang amanah sedia ada dan telah tidak wujud untuk bertindak mengikut perantikannya atau satu petisyen telah dibentangkan untuk menggulung Pemegang Amanah yang sedia ada (selain dari untuk tujuan atau berikutan penyusunan semula, kecuali semasa atau berikutan penyusunan semula seumpamanya, Pemegang Amanah akan atau diisytiharkan sebagai tidak solven).

Pemegang Amanah boleh dipecat dan pemegang amanah lain (yang telah diluluskan sewajarnya sebagaimana yang telah tersebut di atas) boleh dilantik menerusi resolusi khas Pemegang-pemegang Unit di mesyuarat yang sewajarnya diadakan yang mana notis telah dikeluarkan kepada Pemegang Amanah dan Pengurus. Pengurus akan memanggil mesyuarat Pemegang-pemegang Unit untuk tujuan mempertimbangkan atau jika difikirkan sesuai, menerima resolusi untuk pemecatan Pemegang Amanah jika sekiranya Pemegang-pemegang Amanah meminta Pengurus melakukannya, dengan cara yang telah disebut dalam Surat Ikatan.

9.7 PENAMATAN DANA

Pengurus setelah berunding dengan Pemegang Amanah boleh mengikut budi bicara penuhnya menamatkan Dana dan menggulung Dana pada bila-bila masa. Setelah Pengurus menamatkan Dana, Pengurus hendaklah memberi kepada setiap Pemegang Unit notis penamatan seumpamanya mengikut undang-undang yang berkaitan. Pengurus hendaklah memberitahu secara bertulis kepada semua Pemegang-pemegang Unit mengenai pilihan yang sedia ada, termasuk tetapi tidak terhad kepada pilihan yang berikut:

- (i) untuk menerima secara tunai hasil bersih yang didapati dari jualan semua pelaburan dan aset-aset Dana yang telah ditolak mana-mana bayaran untuk liabiliti Dana dan mana-mana wang tunai yang ada dikeluarkan untuk pengagihan mengikut bilangan Unit yang dipegang oleh mereka masing-masing; atau
- (ii) untuk memilih alternatif lain yang boleh dicadangkan oleh Pengurus mengikut undang-undang dan peraturan-peraturan yang berkaitan.

Pemegang Amanah hendaklah mengadakan mesyuarat Pemegang Unit berdasarkan peruntukan Surat Ikatan bagi tujuan mendapatkan arahan daripada Pemegang Unit dalam mana-mana keadaan yang berikut:

- (i) jika Pengurus telah memasuki proses pembubaran, kecuali bagi tujuan penyusunan semula atau penggabungan atas terma yang sebelum ini diluluskan secara bertulis oleh Pemegang Amanah dan pihak berkuasa yang berkaitan;
- (ii) jika, pada pendapat Pemegang Amanah, Pengurus telah berhenti menjalankan perniagaan;
- (iii) jika, pada pendapat Pemegang Amanah, Pengurus yang telah memudaratkan Pemegang Unit gagal mematuhi peruntukan Surat Ikatan atau melanggar mana-mana peruntukan undang-undang yang berkaitan; atau
- (iv) kelulusan SC dibatalkan di bawah Seksyen 212(7)(A) CMSA;

Jika pada mana-mana mesyuarat terdapat Resolusi Khas untuk menamatkan Amanah berkaitan dengan Dana dan menggulungkan Dana itu telah diluluskan oleh Pemegang Unit, Pemegang Amanah hendaklah memohon kepada Mahkamah untuk mendapatkan satu perintah bagi mengesahkan Resolusi Khas tersebut.

9. SYARAT-SYARAT PENTING SURAT IKATAN (*Bersambung*)

9.8 MESYUARAT PEMEGANG-PEMEGANG UNIT

Kecuali diperlukan sebaliknya atau dibenarkan oleh undang-undang yang relevan, Pengurus hendaklah, dalam masa dua puluh satu (21) hari setelah menerima permohonan tidak kurang dari lima puluh (50) atau satu per sepuluh (1/10) dari kesemua Pemegang-pemegang Unit, yang mana satu yang kurang, memanggil untuk mengadakan mesyuarat Pemegang-pemegang Unit menerusi:

- (i) penghantaran melalui pos kepada setiap Pemegang Unit di alamat terakhirnya yang diketahui, atau bagi Pemegang Unit Bersama, kepada Pemegang Unit Bersama yang namanya terdiri terdahulu dalam rekod Pengurus di alamat terakhir Pemegang Unit Bersama yang diketahui sekurang-kurangnya tujuh (7) hari sebelum tarikh mesyuarat yang dicadangkan itu diadakan, notis sebuah mesyuarat yang dicadangkan dengan memberi tempat, hari, masa dan syarat-syarat resolusi (resolusi-resolusi) yang akan dicadangkan kepada semua Pemegang-pemegang Unit; dan
- (ii) menerbitkan iklan untuk memberi notis mengenai mesyuarat tersebut sekurang-kurangnya dalam masa empat belas (14) hari sebelum tarikh mesyuarat yang dicadangkan itu, di satu akhbar harian bahasa kebangsaan dan satu lagi akhbar yang diluluskan oleh pihak-pihak berkuasa yang relevan.

Korum yang diperlukan untuk mesyuarat Pemegang-pemegang Unit hendaklah dua ratus (200) Pemegang Unit samada hadir sendiri atau melalui proksi, tetapi:

- (i) jika Dana mempunyai kurang daripada dua ratus (200) Pemegang-pemegang Unit yang terdiri dalam daftar Pemegang Unit semasa mesyuarat, korum yang diperlukan untuk mesyuarat Pemegang-pemegang Unit adalah separuh (1/2) dari jumlah Pemegang-pemegang Unit;
- (ii) jika Dana mempunyai lima (5) atau kurang Pemegang-pemegang Unit, korum yang diperlukan untuk mesyuarat Pemegang-pemegang Unit adalah dua (2) Pemegang-pemegang Unit, samada hadir sendiri atau melalui proksi.

Jika mesyuarat diadakan untuk tujuan memecat Pengurus dan/atau Pemegang Amanah, Pemegang-pemegang Unit yang hadir sendiri atau melalui proksi mesti memegang agregat sekurang-kurangnya lima puluh peratus (50%) dari Unit-unit di dalam edaran semasa mesyuarat.

Jika mesyuarat diadakan untuk tujuan mengundi resolusi khas melainkan untuk tujuan memecat Pengurus dan/atau Pemegang Amanah, Pemegang-pemegang Unit yang hadir sendiri atau melalui proksi mesti memegang agregat sekurang-kurangnya dua puluh lima peratus (25%) dari jumlah Unit-unit di dalam edaran semasa mesyuarat.

Jika Dana hanya mempunyai satu (1) Pemegang Unit yang tinggal, Pemegang Unit tersebut, samada hadir sendiri atau melalui proksi, akan membentuk korum yang diperlukan untuk mesyuarat Pemegang-pemegang Unit Dana.

Kecuali ditetapkan sebaliknya oleh undang-undang yang relevan, sesuatu mesyuarat Pemegang-pemegang Unit yang dipanggil mengikut Surat Ikatan hendaklah diadakan tidak kurang dari dua (2) bulan selepas notis diberi, pada masa dan tempat yang ditetapkan dalam notis dan iklan (jika ada).

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA

10. DOKUMEN URUS NIAGA

10.1 PERJANJIAN PEMBELIAN ASET

Perjanjian Pembelian Aset sebenarnya memindahkan kepentingan benefisial dalam Aset Hartanah daripada Penaja atau Anggota Gabungannya kepada Pemegang Amanah bebas daripada semua tuntutan memudaratkan tetapi tertakluk kepada pajakan, pajakan kecil, sewaan dan sewaan kecil sedia ada berdasarkan terma dan syarat yang dinyatakan di dalamnya untuk pertimbangan agregat masing-masing.

Pemunyaan benefisial Aset Hartanah beralih kepada Pemegang Amanah pada tarikh siap masing-masing seperti yang ditetapkan dalam Perjanjian Pembelian Aset masing-masing. Ia merupakan syarat dalam Perjanjian Pembelian Aset masing-masing bahawa Pemegang Amanah tidak memerlukan pendaftaran pindahan hak milik Aset Hartanah kepada Pemegang Amanah dan Penaja atau Anggota Gabungannya akan kekal sebagai tuan punya berdaftar Aset Hartanah masing-masing (dan jika Aset Hartanah dipegang di bawah hak milik induk, Penaja atau Anggota Gabungannya adalah pemilik benefisial Aset Hartanah tersebut sehingga suatu masa hak milik individu berasingan dikeluarkan atas nama Penaja atau Anggota Gabungannya) dalam kapasitinya sebagai pemegang amanah terus untuk Pemegang Amanah tertakluk kepada terma Dokumen Urus niaga dan tanpa menjejaskan hak Pemegang Amanah di bawah Dokumen Urus niaga.

10.2 PERJANJIAN PAJAK

Perjanjian Pajak berhubung dengan Aset Hartanah diikat antara Pemegang Amanah sebagai pemberi pajak dengan Penaja sebagai penerima pajak, bagi tempoh pajak sepuluh (10) tahun setiap satu (atau suatu tempoh lain yang dipersetujui oleh Penaja dan Pemegang Amanah secara bertulis) ("Tempoh Pajak"), dari tarikh mula kuat kuasa masing-masing dengan opsyen untuk memperbaharui Tempoh Pajak tersebut, bagi tempoh selanjutnya dan berdasarkan sewa yang disemak yang mungkin dipersetujui antara pihak-pihak itu (untuk mengelakkan keraguan, terma dan syarat untuk Perjanjian Pajak adalah sama kecuali untuk kadar sewa dan tarikh mula kuat kuasa masing-masing).

Sewa yang perlu dibayar oleh Penaja terdiri daripada sewa bulanan yang perlu dibayar berhubung dengan setiap Aset Hartanah ("Sewa Pajakan") bersama dengan apa-apa caj perkhidmatan terakru yang timbul daripada Perjanjian Agensi Perkhidmatan yang dirujuk di dalam ini ("Sewa Tambahan"). Sewa Pajakan hendaklah dibayar secara bulanan dalam bentuk bayaran pendahuluan pada awal setiap bulan. Sewa Tambahan hendaklah dibayar secara tahunan dalam bentuk tunggakan pada hari ulang tahun Tempoh Pajak, tetapi boleh ditolak selesai daripada caj perkhidmatan bagi penyelenggaraan dan pembaikan struktur yang utama yang diberikan di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan ("Jumlah Caj Perkhidmatan") yang perlu dibayar oleh Pemberi Pajak di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan (seperti yang diuraikan di bawah).

Sebelum Tempoh Pajak mula berkuat kuasa, Penaja telah membuka dan mengekalkan akaun deposit sekuriti untuk tujuan menyimpan deposit sekuriti yang boleh dibayar balik yang bersamaan dengan Sewa Pajakan semasa 3 bulan pertama di bawah Perjanjian Pajak masing-masing ("Deposit Sekuriti") yang amaunnya hendaklah didepositkan dalam akaun Deposit Sekuriti ("Akaun Deposit Sekuriti"). Akaun Deposit Sekuriti tersebut hendaklah dicajkan kepada Pemegang Amanah menurut terma Akaun Cagaran yang berkaitan (seperti yang diuraikan di bawah).

Sekiranya berlaku penamatan awal Perjanjian Pajak, Penaja memberikan hak kepada Pemegang Amanah untuk meminta Penaja membeli pemunyaan benefisial mana-mana atau semua Aset Hartanah, daripada Pemegang Amanah (menurut Aku janji Belian).

Apabila Tempoh Pajak tamat, menurut Aku janji Jualan, Pemegang Amanah memberikan hak kepada Penaja untuk meminta Pemegang Amanah menjual pemunyaan benefisial mana-mana atau semua Aset Hartanah, kepada Penaja.

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Penaja boleh, dalam Tempoh Pajak, menguatkuasakan Aku janji Penggantian berhubung dengan mana-mana Aset Hartanah dengan menyerahkan notis kepada Pemegang Amanah menurut syarat Aku janji Penggantian. Apabila Aku janji Penggantian sudah dipenuhi, Perjanjian Pajak yang berkaitan ke atas Aset Hartanah yang akan digantikan akan tamat dan syarat Aku janji Penggantian akan mengikat Penaja. Menurut penguatkuasaan Aku janji Penggantian, perjanjian pembelian aset dan Perjanjian Pajak yang baharu berhubung dengan Aset Hartanah baharu akan dilaksanakan berdasarkan terma dan syarat yang sama dengan Perjanjian Pembelian Aset dan Perjanjian Pajak yang sedia ada dan dengan sewajarnya Pemegang Amanah berjanji untuk melepaskan surat ikatan hak milik asal/surat ikatan penyerahan hak berhubung dengan Aset Hartanah yang digantikan dan dokumen berkaitan lain yang dilepaskan kepada Pemegang Amanah menurut Perjanjian Pembelian Aset, kepada Penaja, apabila Perjanjian Pembelian Aset dan Perjanjian Pajak baharu disempurnakan.

10.3 SURAT KUASA WAKIL

Surat Kuasa Wakil tidak boleh batal diberikan oleh Penaja untuk manfaat Pemegang Amanah, yang dengannya Pemegang Amanah akan dilantik sebagai wakil sah Penaja untuk bersesama dan berasingan menguruskan Aset Hartanah seolah-olah Pemegang Amanah adalah pemilik tak dihalang dan mutlak bagi Aset Hartanah menurut Perjanjian Pembelian Aset. Surat Kuasa Wakil diberikan untuk balasan bernilai dan tidak boleh batal kecuali dengan persetujuan bertulis daripada Pemegang Amanah.

Kuasa yang diberikan kepada Pemegang Amanah di bawah Surat Kuasa Wakil hanya boleh dikuatkuasakan oleh Pemegang Amanah dengan penamatan Dana dan/atau, atas kegagalan Penaja menyempurnakan obligasinya di bawah Aku janji Belian dan/atau Aku janji Jualan dan/atau Aku janji Belian Semula PHB tertakluk kepada syaratnya.

Surat Kuasa Wakil dan kuasa yang diberikan di bawah dokumen ini akan secara automatik terbatal apabila penamatan Dana disempurnakan atau berhubung dengan mana-mana Aset Hartanah, pembelian pemunyaan benefisial Aset Hartanah itu disempurnakan oleh Penaja menurut penguatkuasaan Aku janji Belian atau Aku janji Jualan. Surat Kuasa Wakil tidak akan dibatalkan berhubung dengan apa-apa pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang belum dibeli semula oleh Penaja.

10.4 AKU JANJI BELIAN SEMULA PHB

Aku janji Belian Semula PHB diikat antara Penaja, Pengurus dengan Pemegang Amanah yang dengannya Penaja secara tidak boleh batal dan tanpa syarat berjanji untuk membeli semua Unit yang dibeli semula oleh Pengurus pada harga RM1.00 setiap Unit selagi Dana masih beroperasi.

Jika Penaja gagal melaksanakan obligasinya di bawah ini, Pengurus atau Pemegang Amanah boleh mengambil langkah tertentu yang dianggapnya perlu terhadap Penaja termasuk menguatkuasakan Aku janji Belian atau menguatkuasakan haknya di bawah Surat Kuasa Wakil.

Sebagai sebahagian daripada aku janji Penaja, PHB akan menyediakan barisan kredit yang bukan di bawah kawalan dan pengurusan Pengurus dan Pemegang Amanah tertakluk, antara lain, kepada keperluan kecairan di bawah Aku janji Belian Semula PHB dan syarat-syarat SC dipenuhi pada setiap masa.

Nota:

Penaja telah mengikat dan akan mengikat perjanjian belian semula institusi ("IRA") dengan pelabur institusi yang memperuntukkan, antara lain, bahawa pihak-pihak ini yang merupakan pelabur institusi, akan, sebelum mengeluarkan permintaan belian semula kepada Pengurus, memberikan notis bertulis 21 hari kepada PHB mengenai hasrat mereka untuk mengeluarkan permintaan untuk belian semula. IRA juga memperuntukkan bahawa PHB hendaklah berjanji untuk membeli semula sehingga 100 juta Unit atau satu pertiga daripada Unit, mana-mana

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

yang lebih tinggi, yang dipegang oleh pelabur institusi setahun (atau amaun lain seperti yang akan dipersetujui) daripada institusi tersebut.

IRA, sebagai perjanjian yang diikat dan akan diikat antara Penaja dengan institusi tersebut, tidak mengikat Pengurus dan Pemegang Amanah.

10.5 AKU JANJI JUALAN

Di bawah Aku janji Jualan, Pemegang Amanah memberikan hak kepada Penaja untuk meminta Pemegang Amanah menjual pemunyaan benefisial mana-mana atau semua Aset Hartanah kepada Penaja.

Aku janji Jualan boleh dikuatkuasakan oleh Penaja apabila Perjanjian Pajak matang. Dalam menguatkuasakan Aku janji Jualan, Penaja dikehendaki menyerahkan notis kepada Pemegang Amanah dan Pemegang Amanah apabila menerima notis tersebut, akan menjual pemunyaan benefisial Aset Hartanah pada Harga Terlaksana Aset Hartanah berkaitan atas dasar “seperti adanya”. Penaja kemudian akan membayar Harga Terlaksana kepada Pemegang Amanah dalam tempoh sembilan puluh (90) hari atau suatu tempoh yang dilanjutkan seperti yang akan saling dipersetujui oleh pihak-pihak untuk menyempurnakan perolehan pemunyaan benefisial Aset Hartanah menurut Aku janji Jualan.

Bagi tujuan mematuhi keperluan Syariah, Aku janji Jualan baharu akan dilaksanakan setiap kali pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu diperoleh.

Berkenaan dengan Hospital Gleneagles (Blok B), hak opsyen-panggilan (“Opsyen-Panggilan”) telah diberikan oleh Penaja untuk manfaat Pantai Medical Centre Sdn Bhd menurut perjanjian pajak yang bertarikh 9 Oktober 2015 di antara Ampang 210 Sdn Bhd dan Pantai Medical Centre Sdn Bhd pada harga pembelian yang berdasarkan kepada nilai pasaran berpatutan Aset Pajakan tersebut. Opsyen-Panggilan boleh dilaksanakan pada hari pertama (1) tahun ke-tigabelas (13) tempoh pajakan iaitu tahun 2028.

Sekiranya Opsyen-Panggilan dilaksanakan dalam Tempoh Pajakan atau dalam Tempoh Pajakan yang dilanjutkan, melainkan jika Aku janji Penggantian dilaksanakan oleh Penaja, Penaja akan melaksanakan Aku janji Jualan berkenaan dengan Aset Pajakan masing-masing berdasarkan terma-terma Aku janji Jualan.

10.6 AKU JANJI BELIAN

Di bawah Aku janji Belian, Penaja memberikan hak kepada Pemegang Amanah untuk meminta Penaja membeli pemunyaan benefisial mana-mana atau semua Aset Hartanah daripada Pemegang Amanah.

Di bawah Aku janji Belian, Pemegang Amanah mempunyai hak untuk meminta Penaja melaksanakan perkara yang berikut berdasarkan senario yang berkaitan:

- selepas penggulungan Dana, membeli pemunyaan benefisial semua Aset Hartanah;
- selepas penamatan Perjanjian Pajak berhubung dengan mana-mana Aset Hartanah, membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah berkaitan; atau
- apabila Penaja gagal menjalankan obligasinya di bawah Aku janji Belian Semula PHB, membeli pemunyaan benefisial semua atau Aset Hartanah yang berkaitan.

Jika Penaja menguatkuasakan Aku janji Penggantian, Pemegang Amanah boleh menguatkuasakan Aku janji Belian.

Dalam menguatkuasakan Aku janji Belian, Pemegang Amanah hendaklah menyerahkan notis kepada Penaja dan Penaja hendaklah membeli pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang terlibat pada Harga Terlaksana Aset Hartanah berkaitan atas dasar “seperti adanya” dan

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Penaja hendaklah membayar harga perolehan kepada Pemegang Amanah dalam tempoh sembilan puluh (90) hari atau suatu tempoh yang dilanjutkan seperti yang akan saling dipersetujui oleh pihak-pihak untuk menyempurnakan perolehan pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang terlibat menurut Aku janji Belian.

Penaja diberikan hak penawaran dahulu tidak boleh batal untuk memperoleh pemunyaan benefisial Aset Hartanah sekiranya Pemegang Amanah memilih untuk tidak menguatkuasakan Aku janji Belian apabila berlaku penamatan atau penggulangan Dana.

Hanya bagi Kolej Marlborough sahaja di mana Penaja atau Ahli Gabungannya memilih untuk tidak menguatkuasakan hak penawaran dahulu, Pemegang Amanah bersetuju bahawa ia menyedarinya dan akan menguatkuasakan hak penawaran dahulu tidak boleh batal yang sebelum ini diberikan kepada penerima pajak yang sedia ada iaitu M East Sdn Bhd untuk memperoleh Aset Hartanah yang dikenali sebagai Kolej Marlborough.

Bagi tujuan mematuhi keperluan Syariah, Aku janji Belian yang baharu akan dilaksanakan setiap kali pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu diperoleh.

Berkenaan dengan Hospital Gleneagles (Blok B), Opsyen-Panggilan telah diberikan oleh Penaja untuk manfaat Pantai Medical Centre Sdn Bhd menurut perjanjian pajak yang bertarikh 9 Oktober 2015 di antara Ampang 210 Sdn Bhd dan Pantai Medical Centre Sdn Bhd pada harga pembelian yang berdasarkan kepada nilai pasaran berpatutan Aset Pajakan tersebut. Opsyen-Panggilan boleh dilaksanakan pada hari pertama (1) tahun ke-tigabelas (13) tempoh pajakan iaitu tahun 2028.

Sekiranya Opsyen-Panggilan dilaksanakan dalam Tempoh Pajakan atau dalam Tempoh Pajakan yang dilanjutkan, Penaja boleh memilih untuk menguatkuasakan Aku janji Penggantian berkenaan dengan Aset Pajakan masing-masing berdasarkan terma-terma Aku janji Penggantian.

Di mana Aku janji Penggantian dilaksanakan oleh Penaja, Pemegang Amanah haruslah seterusnya melaksanakan Aku janji Belian berdasarkan terma-terma Aku janji Belian tersebut.

10.7 AKU JANJI PENGGANTIAN

Aku janji Penggantian yang diikat antara Pemegang Amanah dengan Penaja yang dengannya, Pemegang Amanah memberikan hak kepada Penaja untuk menggantikan Aset Hartanah Dana yang sedia ada dengan Aset Hartanah baharu ("Aset Baharu"). Hak penggantian adalah tertakluk kepada kelulusan daripada Pemegang Amanah dan Pengurus.

Apabila Pemegang Amanah dan Pengurus bersetuju dengan penggantian Aset Hartanah berkaitan, Pemegang Amanah:

- (i) memberikan hak kepada Penaja untuk menamatkan Perjanjian Pajak yang berkaitan bagi mana-mana Aset Hartanah;
- (ii) akan menguatkuasakan Aku janji Belian untuk Penaja memperoleh pemunyaan benefisial Aset Hartanah yang berkaitan sebagai tukaran untuk:
 - (a) Aset Baharu dengan nilai setara (atau nilai yang lebih tinggi) dengan Aset Hartanah yang berkaitan; dan/atau
 - (b) bayaran Harga Terlaksana yang tidak boleh melebihi dua pertiga ($\frac{2}{3}$) atau enam puluh enam peratus (66%), mengikut keadaan, daripada VOF;

tertakluk kepada kelulusan Pengurus dan Pemegang Amanah.

Jika nilai Aset Baharu lebih tinggi daripada nilai Aset Hartanah yang berkaitan, Penaja akan menerima jumlah perbezaan dalam bentuk Unit, tertakluk kepada kelulusan pihak berkuasa yang berkaitan.

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA *(Bersambung)*

Bagi tujuan mematuhi keperluan Syariah, Aku janji Penggantian yang baharu akan dilaksanakan setiap kali pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu diperoleh.

Berkenaan dengan Hospital Gleneagles (Blok B), Opsyen-Panggilan telah diberikan oleh Penaja untuk manfaat Pantai Medical Centre Sdn Bhd menurut perjanjian pajak yang bertarikh 9 Oktober 2015 di antara Ampang 210 Sdn Bhd dan Pantai Medical Centre Sdn Bhd pada harga pembelian yang berdasarkan kepada nilai pasaran berpatutan Aset Pajakan tersebut. Opsyen-Panggilan boleh dilaksanakan pada hari pertama (1) tahun ke-tiga belas (13) tempoh pajakan iaitu tahun 2028.

Sekiranya Opsyen-Panggilan dilaksanakan dalam Tempoh Pajakan atau dalam Tempoh Pajakan yang dilanjutkan, Penaja boleh memilih untuk menguatkuasakan Aku janji Penggantian berkenaan dengan Aset Pajakan masing-masing berdasarkan terma-terma Aku janji Penggantian.

Di mana Aku janji Penggantian tidak dilaksanakan, Penaja haruslah melaksanakan Aku janji Jualan berdasarkan cara yang dinyatakan di Aku janji Jualan yang telah dilaksanakan berkenaan dengan Aset Pajakan masing-masing.

10.8 PERISYTIHARAN AMANAH

Perisytiharan Amanah diberikan oleh Penaja untuk manfaat Pemegang Amanah, yang dengannya Penaja mengisytiharkan dan mengaku bahawa Penaja sebagai tuan punya berdaftar Aset Hartanah, memegang Aset Hartanah sebagai pemegang amanah terus untuk dan bagi pihak dan atas perintah Pemegang Amanah apabila Perjanjian Pembelian Aset disempurnakan. Sekiranya pemunyaan Aset Hartanah didaftarkan di bawah Anggota Gabungan Penaja, Pengisytiharan Amanah hendaklah diberikan oleh Anggota Gabungan tersebut untuk manfaat Pemegang Amanah.

Penaja akan melakukan atau menyebabkan dilakukan segala yang perlu untuk memastikan Pemegang Amanah serta kepentingan dan hak milik Pemegang Unit berhubung dengan Aset Hartanah tidak terjejas walau dalam apa jua cara sekalipun.

Perisytiharan Amanah dan kuasa yang terbentuk di dalamnya akan secara automatik terbatal apabila Dana ditamatkan atau apabila perolehan pemunyaan benefisial disempurnakan menurut penguatkuasaan Aku janji Belian, Aku janji Jualan dan/atau Aku janji Penggantian oleh pihak yang berkaitan, mana-mana yang lebih awal.

Perisytiharan Amanah akan diteruskan berhubung dengan mana-mana Aset Hartanah yang masih diperolehi oleh Dana secara benefisial.

Bagi tujuan mematuhi keperluan Syariah, Perisytiharan Amanah yang baharu akan dilaksanakan setiap kali pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu diperoleh.

10.9 AKAUN CAGARAN

Perjanjian Akaun Cagaran diikat oleh Penaja dan Pemegang Amanah untuk mendapatkan bayaran yang perlu dibayar dan tepat pada waktunya, dan pelaksanaan obligasi oleh Penaja seperti yang terkandung dalam Dokumen Urus niaga dan bagi perkara yang sama, Penaja akan mengecaj Pemegang Amanah melalui caj tetap pertama, Akaun Deposit Sekuriti dan Deposit Sekuriti.

Caj itu hendaklah merupakan sekuriti berterusan untuk pelaksanaan obligasi Penaja di bawah Perjanjian Pajak dan Dokumen Urus niaga sehingga tamat tempoh Perjanjian Pajak berhubung dengan mana-mana Aset Hartanah dan tertakluk kepada penunaian obligasi Penaja di bawah dokumen ini dan di bawah apa-apa Dokumen Urus niaga.

10. SYARAT PENTING DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Selepas tamat tempoh Perjanjian Pajak berhubung dengan mana-mana Aset Pajak dan tertakluk kepada penunaian obligasi Penaja di bawah dokumen ini dan di bawah apa-apa Dokumen Urus niaga, amaun dalam Akaun Deposit Sekuriti yang berhubung kait dengan Deposit Sekuriti di bawah Perjanjian Pajak itu dan semua untung yang timbul daripadanya hendaklah dilepaskan daripada caj itu.

10.10 PERJANJIAN AGENSI PERKHIDMATAN

Perjanjian Agensi Perkhidmatan diikat oleh Pemegang Amanah dan Penaja sebagai sebahagian daripada obligasi di bawah Perjanjian Pajak yang dengannya Penaja dilantik sebagai ejen perkhidmatan Pemegang Amanah berdasarkan prinsip Syariah wakalah yang di dalamnya Penaja bertanggungjawab membantu Pemegang Amanah menjalankan dan melaksanakan semua penyelenggaraan utama yang bukan sebahagian daripada penyelenggaraan dan pembaikan biasa di bawah Perjanjian Pajak berhubung dengan Aset Hartanah dan mengambil Takaful yang berkaitan bagi Aset Hartanah untuk dan bagi pihak Pemegang Amanah.

Penaja bertanggungjawab ke atas pembayaran semua jumlah yang perlu dibayar kepada mana-mana pihak, yang timbul daripada penyelenggaraan utama termasuk, tanpa had, semua premium Takaful, wang keluar, denda dan penalti.

Tarikh kuat kuasa Perjanjian Agensi Perkhidmatan ialah tarikh kuat kuasa Perjanjian Pajak bagi setiap Aset Pajak dan akan terus berkuat kuasa sehingga tamat tempoh Perjanjian Pajak untuk Aset Pajak tersebut.

Penaja berjanji dengan Pemegang Amanah bahawa sambil membantu Pemegang Amanah menjalankan dan melaksanakan semua penyelenggaraan utama dalam Tempoh Pajak, ia akan melaksanakan obligasinya berhubung dengan penyelenggaraan Aset Pajak menurut terma Perjanjian Pajak dan bahawa ia akan mengambil dan mengekalkan Takaful seperti biasa berhubung dengan Aset Pajak agar tidak luput menurut syarat Perjanjian Pajak. Semua premium berhubung dengan Takaful tersebut hendaklah dibayar oleh Penaja.

Wakil Pemegang Amanah berhubung dengan apa-apa obligasi dan/atau tanggungjawabnya di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan ialah Pengurus atau pihak lain yang tertentu seperti yang akan dimaklumkan oleh Pemegang Amanah kepada Penaja secara bertulis.

Jumlah Caj Perkhidmatan yang perlu dibayar oleh Pemegang Amanah di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan adalah bersamaan dengan Sewa Tambahan yang perlu dibayar oleh Penaja menurut Perjanjian Pajak dan dengan itu Pemegang Amanah akan membayar balik kepada Penaja Jumlah Caj Perkhidmatan bagi tahun sebelumnya, yang amaunnya akan ditolak selesai daripada Sewa Tambahan pada tarikh bayaran Sewa Pajak pada bulan pertama setiap tahun pajakan.

Jika mana-mana Perjanjian Pajak tidak diperbaharui atau ditamatkan dan Penaja membeli pemunyaan benefisial Aset Pajak yang berkaitan, Penaja hendaklah membayar Caj Perkhidmatan terakru bagi tahun sebelumnya berserta Harga Terlaksana.

Tanpa menyentuh yang di atas, amaun yang bersamaan dengan Sewa Tambahan yang akan dibayar oleh Penaja (sebagai penerima pajak) kepada Pemberi Pajak sebagai (atau sebagai sebahagian daripada apa-apa) sewa menurut Perjanjian Pajak; atau Jumlah Caj Perkhidmatan yang perlu dibayar sebagai sebahagian daripada apa-apa Harga Terlaksana; akan ditolak selesai daripada Jumlah Caj Perkhidmatan yang akan dibayar oleh Pemegang Amanah kepada Penaja.

Bagi tujuan mematuhi keperluan Syariah, Perjanjian Agensi Perkhidmatan baharu akan dilaksanakan setiap kali pemunyaan benefisial Aset Hartanah baharu diperoleh.

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN

11.1 KELULUSAN DAN SYARAT

Dalam suratnya yang bertarikh 15 Oktober 2010 dan 10 Jun 2024, SC telah memberitahu bahawa SAC tidak mempunyai sebarang halangan ke atas struktur Dana.

Walau bagaimanapun dengan perkara tersebut di atas, SAC telah mencadangkan seperti berikut:

Bil.	Butir-butir	Status pematuhan
(i)	Tanda Aras Islam yang berpatutan hendaklah digunakan bagi tujuan penanda aras prestasi; dan	Dipatuhi. Dijelaskan dalam Seksyen 2.7 Prospektus ini
(ii)	Jika Penaja menerima apa-apa amaun yang timbul akibat pembayaran lewat bagi sewa daripada Perjanjian Pajak yang sedia ada yang ditandatangani antara Penaja dengan penyewa yang sedia ada, Penaja hendaklah menderma amaun yang diterima itu kepada badan amal seperti yang ditentukan oleh panel penasihat Syariah untuk Dana	Dipatuhi
(iii)	Sekiranya terdapat sebarang perubahan atau variasi kepada struktur yang telah diserahkan, perkara tersebut harus dimaklumkan kepada SC untuk pertimbangan	Perhatian telah diberi dan akan dipatuhi jika sekiranya terdapat sebarang perubahan atau variasi pada struktur Dana

SC, menerusi suratnya bertarikh 12 November 2010 meluluskan penubuhan Dana. Syarat-syarat yang dikenakan oleh SC dalam suratnya bertarikh 12 November 2010, 25 November 2010 dan 10 Jun 2024 dan status pematuhannya adalah seperti berikut:

Bil.	Butir-butir syarat-syarat yang dikenakan	Status Pematuhan
(i)	Pengurus dan Pemegang Amanah mesti memastikan bahawa polisi, proses dan prosedur pengurusan kecairan Penaja boleh memuaskan tahap kecairan yang diperlukan pada setiap masa untuk mempermudah pembelian balik Unit-unit oleh para pelabur Polisi, proses dan prosedur pengurusan kecairan Penaja dan pengawasan fungsi-fungsi pengurusan kecairan oleh Pengurus dan Pemegang Amanah, mesti disertakan di dalam semakan audit operasi, sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan SC dalam surat bertarikh 12 November 2010, dan tertakluk kepada semakan audit tahunan. Perlantikan juruaudit dan bidang kerja hendaklah tertakluk kepada kebenaran SC Walau bagaimanapun polisi, proses dan prosedur pengurusan kecairan, adalah menjadi hak SC untuk mengenakan keperluan kecairan yang lebih tinggi dari masa ke semasa, jika dianggap sesuai	Dipatuhi
(ii)	Dana mesti mengagihkan pendapatan pajakan terakru kepada Pemegang-pemegang Unit yang Unit-unit mereka wajib diambil alih oleh Penaja tanpa mengira tarikh pengagihan	Perhatian telah diberi dan akan dipatuhi jika sekiranya terjadi mana-mana ambil alih yang wajib
(iii)	Pengurus hendaklah memastikan pendapatan dari pajakan disalurkan kepada Pemegang-pemegang Unit setiap tahun	Dipatuhi

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN *(Bersambung)*

- | | | |
|------|---|--|
| (iv) | Pengurus hendaklah memberitahu dengan jelas menerusi prospektus bahawa: | Dipatuhi. |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Dana adalah dana yang disokong hartanah, dan bukan dana berkaitan hartanah; dan▪ Pemegang-pemegang Unit tidak akan terlibat dalam keuntungan modal atas aset-aset pajakan dan tidak juga terdedah kepada kerugian modal jika harga aset-aset pajakan jatuh | Sila rujuk Seksyen 2 di bawah Kategori Dana
Dipatuhi. Dijelaskan dalam Seksyen 2.1 dan 2.3.3 Prospektus ini |
| (v) | Pengurus hendaklah menyerahkan laporan audit operasi Dana kepada SC dalam masa 6 bulan selepas Dana dilancarkan. Perlantikan juruaudit dan bidang kerja hendaklah tertakluk kepada kebenaran SC | Dipatuhi* |
| (vi) | Pengurus mesti melancarkan Dana dalam masa 6 bulan dari tarikh surat keputusan. Kelulusan SC dianggap telah luput jika Pengurus gagal melakukannya dalam tempoh masa yang telah ditetapkan | Dipatuhi. Dana telah dilancarkan pada 29 November 2010 |

Nota: Laporan audit operasi bagi operasi Dana telah diserahkan oleh syarikat pengurusan Dana yang terdahulu.*

SC, menerusi suratnya bertarikh 10 Jun 2024 meluluskan permohonan Pengurus untuk bertindak sebagai syarikat pengurusan bagi dana unit amanah. Syarat yang dikenakan oleh SC dalam suratnya bertarikh 10 Jun 2024 dan status pematuhannya adalah seperti berikut:

No.	Butir-butir syarat-syarat yang dikenakan	Status pemuatan
(i)	Pengurus perlu mengemukakan laporan audit operasi Pengurus kepada SC dalam tempoh 6 bulan selepas tarikh kuat kuasa perantukan Pengurus sebagai syarikat pengurusan Dana. Perantukan juruaudit dan bidang kerja hendaklah tertakluk kepada kebenaran SC.	Perhatian telah diberi dan akan dipatuhi dalam tempoh 6 bulan selepas tarikh kuat kuasa perantukan Pengurus sebagai syarikat pengurusan Dana.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN (*Bersambung*)

11.2 PENEPIAN

Menerusi surat bertarikh 12 November 2010 dan 26 Mac 2014, SC telah memberi kelulusan kepada pengecualian yang diminta dari beberapa fasal Garis Panduan seperti berikut:

FASAL	BUTIR-BUTIR	KENYATAAN
(i) <u>Penilaian dan Letak Harga</u>		
Fasal 3.23 ¹	Sebuah syarikat pengurusan hendaklah mengambil semua langkah-langkah yang wajar dan melaksanakan segala usaha untuk memastikan bahawa dana dan unit-unit dana adalah dinilai dan diletakkan harga yang betul, selaras dengan peruntukan-peruntukan Bab 10 dan Jadual B Garis Panduan, Surat Ikatan, dan Prospektus	Pengecualian diberi untuk Unit Dana diurus niagakan pada RM1.00 setiap unit
Fasal 10.31 dan Jadual B ²	Untuk menentukan NAV bagi setiap unit dana, satu penilaian semua aset dan liabiliti dana perlu dilaksanakan dengan saksama dan tepat. Penilaian hendaklah dilakukan berasaskan satu proses yang digunapakai secara konsisten dan membawa kepada penilaian yang boleh disahkan secara objektif dan bebas.	Pengecualian diberi bagi penilaian Dana supaya berasaskan VOF pada kos. Ini adalah kerana Unit-unit dijual pada harga tetap RM1.00 setiap Unit
Fasal 10.32 ³	Titik masa penilaian bagi sebuah dana mesti dibuat sekurang-kurangnya sekali setiap hari urusan perniagaan	
Fasal 10.36 ⁴	Apabila satu penilaian disempurnakan, pemegang amanah hendaklah dengan serta merta diberitahu mengenai NAV bagi setiap unit dana.	

Mengikut semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022, fasal-fasal tersebut hendaklah dibaca seperti berikut:

¹ Fasal 8.33 – Sebuah syarikat pengurusan hendaklah memastikan bahawa dana dan unit-unit dana adalah dinilai dan diletakkan harga yang betul secara berkala, selaras dengan keperluan Bab ini dan Jadual C dalam Garis Panduan ini, surat ikatan dan prospektus.

² Fasal 8.34 dan Jadual C – Untuk menentukan NAV bagi dana, satu penilaian semua aset dan liabiliti dana mesti dilaksanakan dengan saksama dan tepat. Penilaian mestilah dilakukan berasaskan satu proses yang digunapakai secara konsisten dan membawa kepada penilaian yang boleh disahkan secara objektif dan bebas.

³ Fasal 8.35 – Aset-aset dana mestilah dinilai secara berkala dan dalam keadaan apa pun, pada hari-hari berurusan dana mengikut surat ikatan.

⁴ Fasal 8.37 – Apabila satu penilaian disempurnakan, pemegang amanah mestilah dengan serta merta diberitahu mengenai NAV bagi setiap unit dana.

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN (*Bersambung*)

FASAL	BUTIR-BUTIR	KENYATAAN
Fasal 10.37 ⁵	Harga unit dana hendaklah NAV setiap unit dana.	Pengecualian diberi bagi penilaian Dana supaya berasaskan VOF pada kos. Ini adalah kerana Unit-unit dijual pada harga tetap RM1.00 setiap Unit
Fasal 10.38 ⁶	Mana-mana urusan dalam unit-unit dana hendaklah pada harga yang berupa NAV setiap unit dana sebagaimana ianya pada titik masa penilaian selepas permintaan untuk jual atau beli balik unit diterima oleh syarikat pengurusan (harga ke hadapan)	
(ii)	<u>Penerbitan Harga Se Unit</u>	
Fasal 10.51 ⁷	Sebuah syarikat pengurusan dikehendaki menerbitkan harga unit dana setiap hari dalam sekurang-kurangnya satu akhbar nasional Bahasa Malaysia dan satu akhbar nasional Bahasa Inggeris	Pengecualian diberikan kepada Dana kerana harga Unit Dana ditetapkan pada RM1.00 setiap Unit
Fasal 10.52 ⁸	Terbitan harga dana hendaklah pada harga setiap unit terbaru dihitung pada hari tersebut, sebelum akhbar berkaitan berhenti menerima bahan untuk penerbitan bagi edisi akan datang.	
(iii)	<u>Kuasa Pelaburan: AM</u>	
Fasal 8.07 ⁹	Harta-harta Dana hanya boleh meliputi, kecuali diperuntukan sebaliknya dalam Garis Panduan Amanah Unit, dari yang berikut: (a) Sekuriti yang boleh dipindahkan; (b) Tunai, deposit dan instrumen pasaran wang;	Pengecualian diberikan kepada Dana

Mengikut semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022, fasal-fasal tersebut hendaklah dibaca seperti berikut:

⁵ Fasal 8.32 – Harga unit dana mestilah NAV setiap unit dana.

⁶ Fasal 8.39 – Mana-mana urusan dalam unit-unit dana mestilah pada harga ke hadapan atau harga sejarah.

⁷ Fasal 8.41 – Sebuah syarikat pengurusan mesti menerbitkan harga unit dana sekurang-kurangnya sekali pada setiap hari urus niaga.

⁸ Fasal 10.52 telah dikeluarkan dalam semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022.

⁹ Fasal 6.05 – Aset-aset dana hanya boleh meliputi, kecuali diperuntukan sebaliknya dalam Garis Panduan ini, dari yang berikut: (a) Sekuriti yang boleh dipindahkan; (b) Instrumen pasaran wang; (c) Deposit dengan institusi kewangan; (d) Unit atau saham dalam skim pelaburan terkumpul; (e) Derivatif; dan (f) Sekuriti selain dari (a) dan (d), dan akaun pelaburan selain dari (b). Untuk tujuan Garis Panduan ini, instrumen kewangan ini dirujuk sebagai 'lain-lain sekuriti'.

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN *(Bersambung)*

FASAL	BUTIR-BUTIR	KENYATAAN
	(c) Unit/saham skim pelaburan terkumpul;	
	(d) Derivatif	
(iv) <u>Fi Pengurusan dan Fi Pemegang Amanah</u>		
Fasal 9.09 ¹⁰	Fi mesti diakrukan seharian dan dikira berasaskan NAV dana. Jumlah hari dalam setahun hendaklah digunakan dalam mengira fi yang diakru	Kepelbagaian diberi kepada Dana untuk mengira fi pengurusan tahunan berdasarkan VOF
(v) <u>Pemegangan Unit oleh syarikat pengurusan</u>		
Fasal 3.32 ¹¹	Sebuah syarikat pengurusan atau penama-penamannya tidak boleh memegang mana-mana unit dana, selain dari apabila mematuhi permintaan pembelian balik dan/atau dalam membentuk unit-unit baru untuk memenuhi permintaan yang diharapkan untuk unit oleh para pelabur (kotak 'pengurus'), tertakluk kepada jumlah maksima:	Pengecualian diberikan kepada Pengurus untuk memegang lebih dari 3 juta Unit atau 10% dari Unit-unit dalam edaran, yang mana lebih rendah untuk maksud pemasaran.
	(a) Tiga (3) juta unit; atau	
	(b) 10% dari unit dalam edaran, yang mana satu lebih rendah.	
(vi) <u>Pengagihan Pendapatan</u>		
Fasal 11.18 (b) ¹²	Dimana pengagihan dibuat, syarikat pengurusan hendaklah menghantar penyata yang memberi butir-butir sifat (samada	Pengecualian diberikan kepada Pengurus untuk tidak mendedahkan NAV setiap Unit sebelum dan berikutan

Mengikut semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022, fasal-fasal tersebut hendaklah dibaca seperti berikut:

¹⁰ Fasal 7.12 – Fi mestilah diakrukan seharian dan dikira berasaskan NAV dana. Jumlah hari dalam setahun hendaklah digunakan dalam mengira fi yang diakru.

¹¹ Fasal 3.32 telah dikeluarkan dalam semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022.

¹² Fasal 9.12(b) – Dimana pengagihan dibuat, syarikat pengurusan mestilah menghantar penyata yang memberi butir-butir sifat, samada dalam bentuk tunai atau unit sebagai ganti tunai, dan jumlah pendapatan yang diagihkan kepada setiap pemegang unit. Penyata tersebut mestilah menyertakan NAV setiap unit sebelum dan berikutan, pengagihan tersebut.

11. KELULUSAN DAN PENEPIAN (*Bersambung*)

FASAL	BUTIR-BUTIR	KENYATAAN
	dalam bentuk tunai atau unit sebagai ganti tunai) dan jumlah pendapatan yang diagihkan kepada setiap pemegang unit. Penyata tersebut hendaklah menyertakan NAV setiap unit sebelum dan berikutan, pengagihan tersebut.	pengagihan kerana Unit dijual pada harga tetap RM1.00 setiap Unit
(vii) Kandungan Laporan Dana		
Fasal 12.06 ¹³	Maklumat minima dan butir-butir yang mesti disertakan dalam laporan dana seperti yang ditetapkan dalam Jadual D Garis Panduan.	Memandangkan Unit-unit dijual pada harga tetap RM1.00 setiap unit dan pemunyaan benefisial Aset Pajak akan dinilai pada Harga Terlaksana menurut Aku janji Jualan dan Aku janji Belian, pelepasan diberikan untuk membolehkan Pengurus dari terpaksa menjelaskan maklumat-maklumat tertentu dalam laporan yang berkaitan dengan perkara-perkara berikut: (a) NAV Dana; (b) NAV setiap Unit; (c) NAV paling tinggi/ paling rendah; (d) Jumlah pulangan Dana, dan perincian pertumbuhan modal dan pengagihan pendapatan; (e) Kesan pengagihan pendapatan dan agihan tambahan berkenaan dengan NAV bagi setiap unit sebelum dan selepas pengagihan Analisa ke atas prestasi Dana berasaskan NAV setiap Unit; (f) Analisa ke atas prestasi Dana berasaskan NAV setiap Unit sebelum dan selepas pelaksanaan pemisahan unit; (g) NAV setiap Unit sebelum dan selepas pelaksanaan pemisahan unit; (h) Penyata Kunci Kira-kira; (i) Penyata Perubahan dalam NAV; (j) Nilai pasaran setiap pelaburan dalam peratusan jumlah nilai pasaran Dana; dan

Mengikut semakan semula Garis Panduan pada 28 November 2022, fasal-fasal hendaklah dibaca seperti berikut:

¹³ Fasal 10.06 – Maklumat minima dan butir-butir yang mesti disertakan dalam laporan dana seperti yang ditetapkan dalam Jadual E Garis Panduan.

11. **KELULUSAN DAN PENEPIAN (*Bersambung*)**

FASAL	BUTIR-BUTIR	KENYATAAN
		(k) Komposisi portfolio pelaburan yang menunjukkan kuantiti yang dipegang, kos pelaburan, nilai pasaran pegangan masing-masing sebagai peratusan daripada NAV
		tetapi hanya mededahkan perkara-perkara berikut:
		(a) Unit-unit dalam edaran;
		(b) Jumlah pulangan Dana berasaskan pengagihan pendapatan;
		(c) Kos setiap pelaburan (dari portfolio pelaburan) sebagai peratusan jumlah kos Dana; dan
		(d) Nilai buku setiap pelaburan sebagai peratusan nilai buku Dana

Melalui surat bertarikh 27 November 2014, SC telah memberi kelulusan untuk variasi untuk terma 1 (b) lampiran kepada surat SC bertarikh 25 November 2010 yang menyatakan bahawa pada penubuhan Dana, Penaja hendaklah memperuntukkan tiga puluh peratus (30%) daripada nilai nominal Unit (selain daripada Unit yang dipegang oleh Penaja) dalam akaun belian balik dalam bentuk wang tunai dan jumlah di dalam akaun pembelian semula bersama-sama dengan kemudahan kredit yang disediakan oleh Penaja hendaklah pada setiap masa tidak kurang daripada lima puluh peratus (50%) daripada nilai nominal Unit (selain daripada Unit yang dipegang oleh Penaja) tertakluk kepada syarat-syarat di bawah:

- (a) Pengurus dikehendaki untuk memaklumkan kepada Pemegang Unit Dana yang sedia ada mengenai perubahan dalam rangka kerja pengurusan kecairan dan bagaimana perubahan ini akan memberi kesan kepada Pemegang Unit, sebelum Pengurus melaksanakan perubahan;
- (b) Pengurus untuk memasukkan pernyataan jelas dalam Prospektus mengenai rangka kerja pengurusan kecairan yang dipinda; dan
- (c) Pengurus dan Pemegang Amanah hendaklah memastikan polisi, proses dan prosedur pengurusan kecairan Penaja dapat memenuhi tahap kecairan yang diperlukan pada setiap masa bagi memudahkan pembelian semula Unit oleh Pemegang Unit.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

12. URUS NIAGA PIHAK BERKAITAN / KEPENTINGAN BERCANGGAH

12.1 URUS NIAGA PIHAK BERKAITAN

Selain daripada yang dinyatakan di bawah, tiada urus niaga pihak berkaitan yang sedia ada atau dicadangkan yang melibatkan Dana, Pengurus, Pemegang Amanah dan/atau orang-orang yang berkaitan dengan mereka setakat LPD:

Nama Pihak	Nama Pihak Berkaitan dan Jenis Hubungan	Urus Niaga Pihak Berkaitan yang sedia ada / yang berpotensi
Pengurus	Pelaburan Hartanah Berhad ("PHB")	Syarikat Induk: Pengurus merupakan syarikat milik penuh PHB. Penaja: PHB merupakan penaja kepada Dana. PHB merupakan pemilik berdaftar Aset Hartanah iaitu bangunan-bangunan komersial, termasuk bangunan-bangunan pejabat, kompleks beli-belah, pusat-pusat komersial dan kompleks logistik dan perindustrian. Pewakil: Pengurus telah mewakili fungsi-fungsi pejabat belakang (iaitu kewangan, undang-undang, teknologi maklumat, pengurusan risiko, audit dalaman, komunikasi korporat, admin & sumber manusia dan kesetiausahaan Syarikat) kepada PHB.

12.2 KEPENTINGAN BERCANGGAH

Kecuali sebagaimana yang didedahkan di Seksyen 12.4 di bawah, Pengurus tidak tahu akan mana-mana keadaan yang sedia ada atau besar kemungkinan ada yang membawa kepada kemungkinan keadaan kepentingan bercanggah dalam kedudukannya sebagai Pengurus Dana.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

12.3 POLISI MENGENDALI SITUASI KEPENTINGAN BERCANGGAH

Pengurus telah memastikan terdapatnya polisi dan prosedur-prosedur untuk mengendalikan mana-mana keadaan kepentingan bercanggah. Dalam membuat sesuatu urus niaga pelaburan bagi pihak Dana, Pengurus tidak akan dengan tidak wajar menggunakan kedudukannya dalam menguruskan Dana untuk mendapat, secara langsung atau tidak langsung, mana-mana kelebihan atau mengakibatkan terjejasnya kepentingan-kepentingan Pemegang-pemegang Unit.

Setakat LPD, setahu Pengurus, tidak ada kejadian kepentingan bercanggah di pihak Pengurus. Di mana terdapatnya percanggahan atau kemungkinan kepentingan bercanggah telah dikenalpasti, perkara ini mesti dinilai oleh Jabatan Pematuhan Pengurus dan didedahkan kepada pengarah urusan/ketua pegawai eksekutif untuk tindakan selanjutnya. Keadaan kepentingan bercanggah melibatkan pengarah urusan/ketua pegawai eksekutif tersebut mesti didedahkan kepada Lembaga Pengurus untuk keputusan mengenai tindakan selanjutnya. Ahli-ahli jawatankuasa Pengurus yang menjalankan fungsi pengawasan Dana yang memegang saham yang besar atau menjadi pengarah di syarikat-syarikat yang memiliki Aset Pajakan hendaklah menahan diri dari membuat mana-mana keputusan jika Dana melabur dalam pemunyaan benefisial Aset Pajakan tersebut.

Pengurus telah merumuskan polisi-polisi dan menerima prosedur-prosedur tertentu untuk mengelak keadaan kepentingan bercanggah.

Ini termasuk seperti yang berikut:

- (i) Menerima penggunaan polisi-polisi Pengurus mengenai pemilikan saham dan stok di syarikat-syarikat berhad oleh kakitangan-kakitangan Pengurus. Polisi ini termasuk satu keperluan di mana semua pekerja menyerahkan pengisytiharan bertulis kepentingan mereka dalam sekuriti syarikat-syarikat berhad; menghalang pekerja-pekerja dari terlibat dalam perdagangan saham di pasaran saham, atau bagi tujuan melupuskan saham di syarikat-syarikat berhad yang disebut diambil alih menerusi sumber-sumber yang dibenarkan oleh syarikat, kecuali dengan kelulusan pengarah urusan/ketua pegawai eksekutif.
- (ii) Menetapkan had-had apabila menggunakan broker atau/dan institusi-institusi kewangan untuk mengendalikan pelaburan-pelaburan unit dana amanah;
- (iii) Tugas-tugas untuk membuat keputusan pelaburan, meningkatkan kemasukan perakaunan, dan membuat bayaran adalah diasingkan dengan wajarnya dan dijalankan oleh jabatan yang berlainan yang diketuai oleh orang-orang yang berlainan;
- (iv) Prosedur-prosedur pelaburan, tandatangan yang dibenarkan dan had-had yang dibenarkan telah didokumenkan dengan sewajarnya dalam polisi & prosedur Pengurus; dan
- (v) Mewujudkan pengasingan tugas yang berpatutan untuk mengelak keadaan-keadaan kepentingan bercanggah.

12.4 PENGISYTIHARAN KEPENTINGAN BERCANGGAH

- (i) ART telah mengesahkan bahawa tidak terdapat konflik kepentingan dalam kapasiti mereka untuk bertindak sebagai Pemegang Amanah Dana.
- (ii) Tetuan Wei Chien & Partners telah mengesahkan tidak terdapat konflik kepentingan dalam kapasiti mereka untuk bertindak sebagai peguam cara untuk Dana.
- (iii) Tetuan Mohamed Ridza & Co telah mengesahkan tidak terdapat konflik kepentingan dalam kapasiti mereka untuk bertindak sebagai peguam cara untuk Penaja.

12. URUS NIAGA PIHAK BERKAITAN / KEPENTINGAN BERCANGGAH (*Bersambung*)

- (iv) Tetuan PwC telah mengesahkan bahawa tidak ada kepentingan bercanggah dalam kapasiti mereka sebagai penasihat percukaian Dana.
- (v) Tetuan Ernst & Young telah mengesahkan bahawa tidak ada kepentingan bercanggah dalam kapasiti mereka sebagai juruaudit Dana.
- (vi) Panel penasihat Syariah telah mengesahkan bahawa tidak ada konflik kepentingan dalam keupayaan mereka untuk bertindak sebagai Penasihat Syariah kepada Dana.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]



**SURAT PENASIHAT CUKAI
MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT**

PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd

Level 10, Menara TH 1 Sentral
Jalan Rakyat
Kuala Lumpur Sentral
50470 Kuala Lumpur

Lembaga Pengarah

PHB Asset Management Berhad

(formerly known as Pengurusan Amanah Hartanah Berhad)

Level 6, Block E, Dataran PHB
Saujana Resort, Section U2
40150 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan

14 Mei 2024

CUKAI AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA DAN PEMEGANG UNIT

Untuk Perhatian Pihak Tuan,

Surat ini telah disediakan untuk disertakan dalam prospektus penggantian bertarikh 1 Julai 2024 ("Prospektus") berhubung dengan tawaran unit dalam Amanah Hartanah Bumiputera ("Dana").

Cukai pendapatan bagi kedua-dua Dana dan pemegang unit adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Cukai Pendapatan Malaysia, 1967 ("Akta"). Peruntukan yang berkaitan adalah sebagaimana yang terkandung dalam Seksyen 61 Akta yang menyatakan secara khusus mengenai pencukaian badan amanah di Malaysia.

PENCUKAIAN DANA

Dana ini dianggap sebagai pemastautin untuk tujuan cukai pendapatan Malaysia memandangkan pemegang amanah bagi Dana ini adalah pemastautin di Malaysia.

(1) Pelaburan Domestik

(i) Pencukaian Pendapatan

Pendapatan Dana yang terdiri daripada faedah/keuntungan¹ (selain daripada faedah/keuntungan¹ yang dikecualikan daripada cukai) dan lain-lain pendapatan pelaburan yang terbit daripada atau terakru di Malaysia, selepas ditolak perbelanjaan yang dibenarkan cukai, adalah dikenakan cukai pendapatan Malaysia pada kadar 24%.

¹ Di bawah Seksyen 2 (7) Akta Cukai Pendapatan 1967, rujukan mengenai faedah hendaklah terpakai, *mutatis mutandis*, kepada laba atau keuntungan yang diterima dan perbelanjaan yang dilakukan sebagai ganti faedah dalam transaksi yang dilakukan mengikut prinsip Syariah.

.....
PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd (464731-M),
Level 10, Menara TH 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, P.O. Box 10192, 50706 Kuala Lumpur,
Malaysia
T: +60 (3) 2173 1188, F: +60 (3) 2173 1288, www.pwc.com/my

13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT (Bersambung)



Berkuat kuasa dari 1 Januari 2024, keuntungan daripada penjualan pelaburan saham tidak tersenarai dalam syarikat yang diperbadankan di Malaysia termasuk saham dalam syarikat harta tanah², jika berkenaan, akan tertakluk kepada Cukai Keuntungan Modal ("CGT") seperti berikut bergantung pada tarikh pemerolehan pelupusan saham:-

Tarikh Perolehan	Kadar CGT
Sebelum 1 Januari 2024	Pemegang boleh memilih: i. 10% atas keuntungan bersih; atau ii. 2% pada nilai jualan kasar
Mulai 1 Januari 2024	10% atas keuntungan bersih

(ii) Dividen dan Pendapatan Lain yang Dikecualikan

Semua syarikat telah menggunakan sistem satu peringkat. Ini bermakna dividen yang diterima akan dikecualikan cukai dan perbelanjaan yang dilakukan ke atas dividen tersebut tidak akan diambil kira. Tiada lagi bayaran balik cukai yang tersedia bagi dividen satu peringkat yang diterima. Dividen yang diterima daripada syarikat di bawah sistem satu peringkat akan dikecualikan.

Dana juga boleh menerima dividen yang dikecualikan cukai seperti dividen yang diterima daripada syarikat yang pernah atau sedang menikmati insentif cukai. Pendapatan daripada dividen yang dikecualikan tersebut tidak akan dikenakan cukai.

Faedah atau keuntungan yang diperoleh daripada pelaburan berikut adalah dikecualikan daripada cukai:

- (a) Sekuriti atau bon yang diterbitkan atau dijamin oleh Kerajaan Malaysia;
- (b) Debentur³ atau sukuk selain stok pinjaman boleh tukar yang diluluskan atau dibenarkan oleh, atau diserahkan kepada Suruhanjaya Sekuriti Malaysia; dan
- (c) Bon Simpanan Malaysia yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia.
- (d) Faedah atau keuntungan dibayar atau dikreditkan oleh bank atau institusi kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 dan Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013; dan
- (e) Faedah atau keuntungan dibayar atau dikreditkan oleh institusi kewangan pembangunan yang dikawal selia di bawah Akta Institusi Kewangan Pembangunan 2002;

Pengecualian termasuk:

- Pendapatan yang diterima akan dikecualikan cukai dengan syarat pelaburan dalam produk berstruktur dianggap sebagai "debentur" di bawah Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007. Jika tidak, implikasi cukai boleh berlaku.
- Berkuat kuasa 1 Januari 2019, pengecualian cukai untuk (d) dan (e) tidak lagi terpakai kepada dana pasaran wang borong.
- Dana pasaran wang runcit ("RMMF") akan terus menikmati pengecualian cukai untuk (d) dan (e), berkuat kuasa 1 Januari 2022, cukai pegangan akan dikenakan ke atas pengagihan pendapatan tersebut oleh RMMF kepada pemegang unit bukan individu.

² Syarikat harta tanah adalah syarikat terkawal yang memiliki atau membeli harta tanah atau saham dalam syarikat harta tanah dengan nilai pasaran tidak kurang 75% daripada nilai jumlah aset ketara syarikat. Syarikat terkawal adalah syarikat yang mempunyai pemegang saham tidak melebihi 50 orang dan dikawal oleh tidak lebih 5 orang.

³ Produk berstruktur yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dianggap sebagai "debentur" di bawah Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan, 2007 dan termasuk dalam skop pengecualian.

13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT (Bersambung)



(2) Perbelanjaan Boleh Ditolak untuk Tujuan Cukai

Perbelanjaan secara menyeluruh dan semata-mata dilakukan dalam menghasilkan pendapatan kasar adalah dibenarkan untuk ditolak di bawah Seksyen 33(1) Akta. Selain itu, Seksyen 63B Akta memperuntukkan penolakan cukai berkaitan imbuhan pengurus, perbelanjaan penyelenggaraan daftar pemegang unit, perbelanjaan pendaftaran saham, fi kesetiausahaan, audit dan perakaunan, caj telefon, kos pencetakan dan alat tulis serta bayaran pos mengikut formula yang tertakluk kepada kadar minimum 10% dan kadar maksimum 25% daripada jumlah perbelanjaan.

(3) Cukai Keuntungan Harta Tanah ("CKHT")

Sebarang keuntungan daripada pelupusan pelaburan harta tanah akan tertakluk kepada CKHT seperti berikut:-

Tempoh pelupusan	Kadar CKHT
Dalam tempoh tiga tahun	30%
Dalam tahun keempat	20%
Dalam tahun kelima	15%
Dalam tahun keenam dan seterusnya	10%

(4) Pengecualian Khusus Kementerian

(i) Pengecualian Cukai Pendapatan

Menurut surat kelulusan daripada Kementerian Kewangan bertarikh 13 Mei 2024, Dana telah diberikan pengecualian cukai pendapatan di bawah Seksyen 127(3A) Akta ke atas semua pendapatan yang diterima bagi untuk tempoh 5 tahun bermula dari tahun-tahun taksiran 2025 hingga 2029.

Pendapatan dikecualikan cukai pada peringkat Dana juga akan dikecualikan cukai apabila diagihkan kepada pemegang unit.

(ii) Pengecualian Duti Setem

Menurut surat kelulusan daripada Kementerian Kewangan bertarikh 11 Januari 2011, Dana telah diberikan pengecualian duti setem di bawah Seksyen 80(1A) Akta Setem 1949 bagi perjanjian tertentu yang dilaksanakan di antara Pelaburan Hartanah Berhad dan pemegang amanah Dana.

(5) Cukai Jualan dan Perkhidmatan ("CJP")

CJP diperkenalkan semula untuk menggantikan Cukai Barang dan Perkhidmatan ("CBP"). Kedua-dua Akta Cukai Jualan 2018 dan Akta Cukai Perkhidmatan 2018 telah diwartakan pada 28 Ogos 2018. Kadar cukai jualan adalah tiada, 5%, 10% atau kadar yang tertentu manakala kadar cukai perkhidmatan adalah 8% berkuat kuasa 1 Mac 2024 untuk semua perkhidmatan bercukai yang ditetapkan, kecuali perkhidmatan bercukai tertentu iaitu, perkhidmatan makanan dan minuman, perkhidmatan telekomunikasi, perkhidmatan tempat letak kereta dan perkhidmatan logistik yang kekal pada 6%.

Cukai jualan akan dikenakan ke atas barang kilangan tempatan atau yang diimport ke dalam Malaysia, melainkan dikecualikan secara khusus oleh Menteri. Manakala hanya perkhidmatan bercukai tertentu

Amanah Hartanah Bumiputera
14 Mei 2024

3

13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT (Bersambung)



yang disediakan oleh orang kena cukai tertentu akan dikenakan cukai perkhidmatan. Cukai jualan dan cukai perkhidmatan adalah dikenakan sekali sahaja (seperingkat). Oleh itu, CJP yang ditanggung secara amnya akan menjadi kos tidak boleh pulih kepada perniagaan.

Dana sebagai satu penggerak pelaburan kolektif secara umumnya tidak akan dikenakan cukai perkhidmatan.

Perkhidmatan pembrokeran, profesional, perundingan atau pengurusan tertentu yang diperoleh oleh Dana mungkin dikenakan cukai perkhidmatan pada kadar 6%. Walau bagaimanapun, perkhidmatan pengurusan dana dan perkhidmatan amanah dikecualikan daripada cukai perkhidmatan.

Berkuat kuasa 1 Januari 2019, cukai perkhidmatan akan dikenakan ke atas mana-mana perkhidmatan bercukai yang diperoleh oleh mana-mana perniagaan di Malaysia daripada penyedia perkhidmatan bukan warganegara. Ini bermakna Dana, sebagai orang tidak dikenakan cukai yang memperoleh perkhidmatan bercukai yang diimport (jika ada) perlu mengisytiharkan perkhidmatan tersebut melalui penyerahan pengisytiharan yang ditetapkan, iaitu Borang SST-02A kepada Jabatan Kastam Diraja Malaysia.

Berkuat kuasa 1 Januari 2020, cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan digital telah dilaksanakan pada kadar 6%. Di bawah cukai perkhidmatan ini, penyedia perkhidmatan asing yang menjual perkhidmatan digital kepada pengguna Malaysia dikehendaki mendaftar dan mengenakan cukai perkhidmatan. Perkhidmatan digital ditakrifkan sebagai perkhidmatan yang disediakan atau dilanggan melalui internet atau rangkaian elektronik lain, tidak boleh diberikan tanpa penggunaan IT dan pelaksanaan perkhidmatan tersebut adalah secara automatik.

Penyediaan perkhidmatan digital oleh penyedia perkhidmatan tempatan juga telah ditetapkan sebagai perkhidmatan bercukai berkuat kuasa 1 Januari 2020. Oleh itu, apabila Dana memperoleh mana-mana perkhidmatan digital yang ditetapkan, perkhidmatan tersebut mungkin tertakluk kepada cukai perkhidmatan pada kadar 8%.

PENCUKAIAN PEMEGANG UNIT

Pemegang Unit akan dikenakan cukai ke atas amaun yang setara dengan bahagian mereka daripada jumlah pendapatan Dana bercukai setakat pengagihan yang diterima daripada Dana. Pengagihan pendapatan ini akan membawa kredit cukai berhubung dengan cukai yang dibayar oleh Dana. Pemegang Unit berhak untuk menggunakan kredit cukai terhadap cukai yang perlu dibayar atas pengagihan pendapatan yang diterima oleh mereka. Secara amnya, tiada pegangan cukai tambahan akan dikenakan ke atas pengagihan pendapatan daripada Dana; selain Dana ialah RMMF yang mana cukai pegangan terpakai ke atas pengagihan pendapatan kepada pemegang unit bukan individu, daripada faedah atau pendapatan keuntungan yang dibayar atau dikreditkan oleh institusi kewangan berlesen kepada RMMF yang dikecualikan cukai di bawah Perenggan 35A Jadual 6 di RMMF.

Individu dan Pemegang Unit bukan korporat lain yang bermastautin di Malaysia akan dikenakan cukai pendapatan di antara kadar 1%⁴ hingga 30%⁵. Individu dan Pemegang Unit bukan korporat lain yang tidak bermastautin di Malaysia akan dikenakan cukai pendapatan pada kadar 30%. Kredit cukai berkaitan pengagihan pendapatan ini boleh digunakan terhadap liabiliti cukai Pemegang Unit.

⁴ Kadar cukai individu pemastautin telah dikurangkan sebanyak 1% (dari 14 peratus kepada 13 peratus) untuk kumpulan pendapatan bercukai RM50,001 sehingga RM70,000.

⁵ Kadar cukai individu pemastautin telah dinaikkan kepada 30% bagi pendapatan bercukai melebihi RM2,000,000.

13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT (Bersambung)



Pemegang Unit Korporat berstatus pemastautin⁶ dan bukan pemastautin secara amnya akan dikenakan cukai pendapatan pada kadar 24% ke atas pengagihan pendapatan yang diterima daripada Dana. Kredit cukai berkaitan pengagihan pendapatan ini boleh digunakan terhadap cukai yang perlu dibayar oleh Pemegang Unit.

Pemegang Unit bukan pemastautin juga mungkin akan dikenakan cukai di negara masing-masing. Cukai Malaysia yang dikenakan mungkin dapat dikreditkan di negara asing bergantung kepada peruntukan undang-undang cukai yang berkenaan dan Perjanjian Pengelakan Pencucuaian Dua Kali dengan Malaysia.

Bagi pemegang Unit korporat pemastautin, cukai pegangan bukanlah merupakan cukai yang muktamad. Pemegang Unit korporat pemastautin perlu tertakluk kepada pendapatan faedah atau keuntungan⁷ yang diagihkan daripada RMMF yang dikecualikan cukai di bawah Perenggan 35A Jadual 6 kepada cukai dalam penyata cukai pendapatannya dan kredit cukai yang dilampirkan iaitu 24% cukai pegangan yang ditanggung akan tersedia untuk tolakan terhadap cukai yang dikenakan ke atas pemegang Unit korporat pemastautin. Bagi pemegang Unit Korporat bukan pemastautin pula, 24% cukai pegangan ke atas pendapatan faedah atau keuntungan⁷ yang diagihkan daripada RMMF yang dikecualikan cukai di bawah Perenggan 35A Jadual 6 adalah cukai muktamad.

Bagi pemegang unit Korporat bukan pemastautin, 24% cukai pegangan ke atas pendapatan yang diagihkan daripada pendapatan faedah atau keuntungan RMMF yang dikecualikan di bawah Perenggan 35A Jadual 6, adalah cukai muktamad.

Sebarang keuntungan yang direalisasikan oleh Pemegang Unit (selain daripada urus niaga dalam sekuriti atau syarikat yang lazimnya membeli dan menjual pelaburan) atas penjualan atau penebusan Unit dianggap sebagai keuntungan modal dan tidak akan dikenakan cukai pendapatan. Layanan cukai ini akan merangkumi keuntungan dalam bentuk tunai atau pengagihan baki jika berlaku pembubaran Dana.

⁶ Syarikat pemastautin dengan modal berbayar bagi saham biasa berjumlah RM2.5 juta dan ke bawah dan mempunyai jualan tahunan tidak melebihi RM50 juta akan membayar cukai pada kadar 17 peratus untuk RM600,000 pertama pendapatan bercukai dengan bakinya dikenakan cukai pada kadar 24%.

Perkara di atas tidak akan berlaku sekiranya lebih daripada -

- (a) 50% modal berbayar berkenaan dengan saham biasa syarikat dimiliki secara langsung atau tidak langsung oleh syarikat berkaitan;
- (b) 50% modal berbayar berkenaan dengan saham biasa syarikat berkaitan dimiliki secara langsung atau tidak langsung oleh syarikat yang disebut di atas;
- (c) 50% modal berbayar berkenaan dengan saham biasa syarikat yang disebut di atas dan syarikat berkaitan tersebut dimiliki secara langsung atau tidak langsung oleh syarikat lain.

"Syarikat berkaitan" bermaksud syarikat yang mempunyai modal berbayar berkenaan dengan saham biasa yang melebihi RM2.5 juta pada awal tempoh asas untuk TT.

13. SURAT PENASIHAT CUKAI MENGENAI CUKAI DANA DAN PEMEGANG UNIT
(Bersambung)



Kami dengan ini mengesahkan bahawa kenyataan yang dibuat dalam laporan ini menggambarkan pemahaman kami mengenai kedudukan cukai di bawah perundangan cukai semasa Malaysia. Ulasan yang kami berikan di atas adalah secara umum serta merangkumi konteks undang-undang cukai Malaysia sahaja dan tidak merangkumi undang-undang cukai negara asing. Ulasan kami bukan merupakan nasihat khusus kepada mana-mana pelabur dan kami mengesyorkan agar pelabur mendapatkan nasihat bebas mengenai isu-isu cukai yang berkait dengan pelaburan mereka dalam Dana.

Yang benar,
Bagi pihak **PRICEWATERHOUSECOOPERS TAXATION SERVICES SDN BHD**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorraine Yeoh', written over a horizontal line.

Lorraine Yeoh
Partner

PricewaterhouseCoopers Taxation Services Sdn Bhd telah memberi persetujuan bertulis untuk memasukkan laporan mereka sebagai Penasihat Cukai dalam bentuk dan konteks yang terdapat dalam Prospektus Penggantian bertarikh 1 Julai 2024 dan tidak, sebelum tarikh pengeluaran Prospektus, ditarik balik persetujuan sedemikian.

14. **PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI
KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA**



PARTNERS
MOHAMED RIDZA ABDULLAH
MOHAMMAD NAZRAN BASRIN
NASEEM MOHAMMED ABDULLA
NUR ADILA QIYAS

Head of Special Projects
Thariq Abdullah

Senior Associates
Shazana Abdul Aziz
Siti Norafiqah Hassanor

Associates
Aimi Nadhirah Ahmad Zulkifli
Muhammad Akhli Mohamed Ridza
Muhammad Ridwan Mohd Razif
Irdina Mohamad Damshah
Nivv Zhang Heng
Nur Faizah Nadhra Mohamad Faithal

Rujukan Tuan: *Sila Maklum*
Rujukan Kami: 202400490/NA/NAO/SN

21 Mei 2024

SERAHAN TANGAN

PHB ASSET MANAGEMENT BERHAD

(dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad)
Tingkat 6, Block E, Dataran PHB
Saujana Resort, Section U2
40150 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

AMANAHRAYA TRUSTEES BERHAD

(sebagai Pemegang Amanah bagi Amanah Hartanah Bumiputera)
Tingkat 11, Wisma AmanahRaya
No. 2, Jalan Ampang
50508 Kuala Lumpur.

Tuan/Puan,

AMANAH HARTANAH BUMIPUTERA ("AHB" ATAU "DANA")

**- PENDAPAT UNDANG-UNDANG BERKENAAN DENGAN KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN
TRANSAKSI**

Kami merujuk kepada perkara di atas di mana kami telah diminta untuk memberikan pendapat tentang kesahihan dan kebolehkuatkuasaan Dokumen Transaksi (seperti yang ditakrifkan di bawah ini) berkaitan dengan Dana, untuk dimasukkan dalam prospektus gantian bertarikh 1 Julai 2024 ("**Prospektus Penggantian**").

Melainkan jika konteksnya memerlukan atau ditakrifkan secara khusus di sini, perkataan dan ungkapan yang dinyatakan dalam Prospektus Penggantian akan mempunyai makna yang sama apabila digunakan dalam pendapat ini.

Andaian, kelayakan dan ketetapan yang dibuat berkenaan dengan pendapat ini adalah seperti yang dinyatakan dalam **Lampiran 1** pendapat ini.

A. Struktur Dana

- (i) Dana ini adalah dana bersandarkan hartanah patuh Syariah yang melabur dalam pemilikan benefisial hartanah, yang dibeli daripada Pelaburan Hartanah Berhad ("**PHB**"), yang kekal sebagai pemilik berdaftar.
- (ii) Dana tersebut, yang menawarkan pendapatan tetap melalui pengaturan penjualan dan pajakan balik dengan PHB sebagai penaja Dana, adalah mematuhi prinsip Syariah. Dana tersebut akan berusaha untuk mencapai objektif pelaburannya dengan melabur dalam pemilikan berfaedah hartanah di Malaysia terutamanya hartanah komersial, termasuk tetapi tidak terhad kepada bangunan pejabat, kompleks membeli-belah, pusat komersial, logistik dan kompleks perindustrian.
- (iii) Untuk memudahkan pelaburan berhubung dengan Dana dan untuk melindungi kepentingan pelabur Bumiputera, pihak yang berkaitan telah memeterai Dokumen

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Transaksi, yang mana syarat pentingnya dinyatakan dalam Seksyen 9 dan 10 Prospektus Penggantian.

B. Senarai Dokumen Transaksi

Untuk tujuan pelaburan dalam Dana, dokumen berikut yang secara kolektif dirujuk di sini sebagai Dokumen Transaksi telah ditandatangani:

- (i) Surat Ikatan bertarikh 20 Oktober 2010 seperti yang diubah suai oleh Surat Ikatan Tambahan Pertama bertarikh 5 Januari 2011, Surat Ikatan Tambahan Kedua bertarikh 13 Julai 2012, Surat Ikatan Tambahan Ketiga bertarikh 11 September 2013, Surat Ikatan Tambahan Keempat bertarikh 7 Februari 2014, Surat Ikatan Tambahan Kelima bertarikh 20 Mac 2015, Surat Ikatan Tambahan Keenam bertarikh 5 Oktober 2020 dan Surat Ikatan Tambahan Ketujuh bertarikh 18 Julai 2022 yang dimeterai antara Pelaburan Hartanah Berhad ("**PHB**") atau "**Penaja**", AmanahRaya Trustees Berhad ("**Pemegang Amanah**") dan Maybank Pengurusan Aset Sdn. Bhd. ("**Pengurus Bersara**"); dan
- (ii) Surat Ikatan Tambahan Kelapan bertarikh 7 Mei 2024 yang dimeterai antara Penaja, Pemegang Amanah, Pengurus Bersara dan PHB Asset Management Berhad (dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad) ("**Pengurus Baharu**"),

(item (i) dan (ii) selepas ini secara kolektif dirujuk sebagai "**Perikatan**").

- (iii) Pemegang Amanah Dana telah memperoleh pemilikan benefisial bagi aset hartanah menurut perjanjian pembelian aset berikut ("**Perjanjian Pembelian Aset**");

- (a) Perjanjian Pembelian Aset Pertama bertarikh 24 November 2010 antara PHB dan PHB Real Estate Sdn. Bhd. ("**PRESB**") berkenaan dengan pemerolehan pemilikan benefisial lima (5) aset hartanah daripada PHB, iaitu:

1. **Lotus's Setia Alam**

Sebuah pusat beli-belah pasar raya besar dua (2) tingkat yang dikenali sebagai Lotus's Setia Alam Hypermarket yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 245755, P.T. 20645, Mukim Bukit Raja, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

2. **Menara Prisma**

Sebuah bangunan pejabat tiga belas (13) tingkat dengan dua (2) tingkat bawah tanah untuk medan tempat letak kereta yang dipegang di bawah GRN 836, Lot 14, Presint 3, Bandar Putrajaya, Daerah Putrajaya, Negeri Wilayah Persekutuan Putrajaya.

3. **Wisma Consplant**

Sebuah bangunan pejabat tiga tingkat tak separas terdiri daripada 5, 10 dan 15 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah 4 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 1 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22231 P.T. 9124, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan dan sebuah bangunan pejabat dua tingkat tak separas terdiri daripada 12 dan 15 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah 3 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 2 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22230 P.T. 9123, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

Mukasurat 2 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Catatan:

Selaras dengan langkah pembersihan untuk menghapuskan bahagian pendapatan bukan syariah yang diperoleh daripada Wisma Consplant, pemilikan benefisial Wisma Consplant telah diperoleh semula oleh PHB pada 14 Oktober 2013. Menurut Perjanjian Pembelian Aset Ketiga (seperti yang dinyatakan di dalam (d) di bawah), Pemegang Amanah membeli semula pemilikan benefisial Wisma Consplant daripada PHB mengikut terma dan syarat yang ditetapkan di dalamnya.

4. **Menara CP**

Sebuah bangunan pejabat berstrata 22 tingkat dengan 3 tingkat tempat letak kereta bawah tanah yang dikenali sebagai Menara CP (tidak termasuk unit No. 2, Tingkat 18 yang telah dijual) yang dipegang di bawah GM 1002, Lot No. 50265 Seksyen 39, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor.

5. **Maersk Warehouse**

Sebuah kompleks gudang dibina khas dipegang di bawah GRN 341478, Lot 61739, Pekan Baru Hicom, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

Catatan:

Menurut pelaksanaan suntikan semula, pemilikan benefisial Maersk Warehouse telah diperoleh semula oleh PHB pada 7 Disember 2023. Maersk Warehouse telah disuntik semula pada nilai suntikan yang lebih tinggi menurut Perjanjian Pembelian Aset Kesembilan (seperti yang dinyatakan dalam item (m) di bawah), di mana Pemegang Amanah membeli semula pemilikan benefisial Maersk Warehouse daripada PHB berdasarkan terma dan syarat yang dinyatakan di dalamnya.

(b) Perjanjian Pembelian Aset Kedua bertarikh 24 November 2010 di antara PRESB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial aset hartanah yang dinyatakan di atas daripada PRESB.

(c) Perjanjian Pembelian Aset bertarikh 3 Oktober 2012 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial dua (2) aset hartanah daripada PHB, iaitu:

1. **Hospital Pakar Avisena**

Sebuah bangunan hospital pakar 9 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah yang dibina di atas tanah pegangan pajak 99 tahun yang dipegang di bawah PN 116649, Lot 474, Seksyen 14, Bandar Shah Alam, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan berukuran lebih kurang 8,088 meter persegi, di mana pegangan pajak itu berakhir pada 17 Disember 2099.

2. **Dataran PHB Properties**

Empat (4) buah blok pejabat berstrata yang dikenal pasti sebagai sebelas (11) tingkat Blok A, enam (6) tingkat Blok B, sembilan (9) tingkat Blok D, tujuh (7) tingkat Blok E, dua (2) blok runcit berstrata dengan setiap satu mempunyai dua (2) tingkat, masing-masing dikenal pasti sebagai Blok F dan G dan dua (2) tingkat medan letak kereta bawah bangunan yang menempatkan 940 medan letak kereta yang dipegang di bawah Geran 40278, Lot No. 88, Bandar Saujana, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan berukuran lebih kurang 29,326 meter persegi.

Mukasurat 3 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

(d) Perjanjian Pembelian Aset Ketiga bertarikh 14 Oktober 2013 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan pemerolehan pemilikan benefisial empat (4) aset hartanah daripada PHB, iaitu:

1. **Blok C, Dataran PHB**

Sebuah blok pejabat berstrata dikenal pasti sebagai Blok C enam (6) tingkat di dalam Dataran PHB, Saujana Resort, Section U2, Shah Alam, Selangor Darul Ehsan dipegang di bawah Geran 40278, Lot No. 88, Bandar Saujana, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan measuring kira-kira 29,326 meter persegi.

2. **PJ33**

Sebuah kompleks bangunan yang terdiri daripada podium runcit lima (5) tingkat yang terdiri daripada bilik pameran, medan letak kereta, outlet makanan dan kemudahan rekreasi yang terdiri daripada premis komersial satu (1) blok dengan dua belas (12) tingkat (Menara 1) dan satu (1) blok enam (6) tingkat (Menara 2) dipegang di bawah PN 342251, Lot 33 Seksyen 13 Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

3. **Menara BT**

Sebuah bangunan pejabat dua puluh (20) tingkat terletak di atas medan letak kereta bawah tanah empat (4) tingkat bersama yang dipegang di bawah dua (2) Hak Milik Induk yang dikenali sebagai PN 54141, Lot 481716, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur and PN 54142, Lot 481717, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

4. **Menara 1 Dutamas**

Sebuah menara korporat Gred A dua puluh satu (21) tingkat yang terdiri daripada lapan belas (18) tingkat pejabat korporat, tiga (3) tingkat runcit dan tiga (3) tingkat medan letak kereta bawah tanah yang dipegang di bawah Hak Milik Induk dikenali sebagai Geran 60861, Lot 58690, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

5. **Wisma Consplant**

Sebuah bangunan pejabat tiga tingkat tak separas terdiri daripada 5, 10 dan 15 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah 4 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 1 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22231 P.T. 9124, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan dan sebuah bangunan pejabat dua tingkat tak separas terdiri daripada 12 dan 15 tingkat dengan medan letak kereta bawah tanah 3 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 2 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hak Milik No. HS(D) 22230 P.T. 9123, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

Catatan:

Selaras dengan pelaksanaan suntikan semula pada tahun 2023, pemilikan benefisial Wisma Consplant telah diperoleh semula oleh PHB pada 7 Disember 2023. Wisma Consplant telah disuntik semula pada nilai yang lebih tinggi menurut Perjanjian Pembelian Aset Kesembilan (seperti yang dinyatakan dalam item (m) di bawah), di mana Pemegang Amanah membeli semula pemilikan benefisial Wisma Consplant daripada PHB mengikut terma dan syarat yang dinyatakan di dalamnya.

Mukasurat 4 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

- (e) Perjanjian Pembelian Aset Keempat bertarikh 15 Februari 2016 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial:

1. **One Precint**

Sebuah pejabat berstrata dan ruang niaga 154 petak dan ruang runcit dengan kira-kira 381 ruang letak kereta di kompleks pembangunan bercampur dikenali sebagai One Precinct yang terdiri daripada podium runcit 2 tingkat dengan tempat letak kereta bawah tanah 2 tingkat dan pejabat 7 tingkat dengan status MSC yang dipegang di bawah PN 7905, Lot 17335, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Negeri Pulau Pinang.

- (f) Perjanjian Pembelian Aset Kelima (Menara 1 Sentrum, NU Sentral dan Gleneagles) bertarikh 18 Februari 2016 di antara PHB (sebagai Wakil Kuasa bagi Sentral 384 Sdn. Bhd., NU Sentral Sdn. Bhd. dan Ampang 210 Sdn. Bhd.) dan Pemegang Amanah berhubung dengan perolehan pemilikan benefisial tiga (3) aset hartanah daripada PHB, iaitu:

1. **Menara 1 Sentrum**

Sebuah menara pejabat 27 tingkat yang dikenali sebagai Menara 1 Sentrum terletak di atas sebahagian daripada pusat beli-belah podium 7 tingkat berserta dengan medan letak kereta bawah tanah 4 tingkat yang dipegang di bawah Geran 80356/M1/B4/1, Lot 20008 Seksyen 72, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

2. **NU Sentral**

Sebuah pusat beli-belah 7 tingkat berserta dengan 4 tingkat medan letak kereta bawah tanah dan 8 tingkat medan letak kereta tingkat atas yang dikenali sebagai NU Sentral Mall yang dipegang di bawah Geran 80356/M1/1/2 dan Geran 80356/M1/1/3, Lot 20008 Seksyen 72, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

3. **Hospital Gleneagles (Blok B)**

Satu blok kemudahan perubatan 10 tingkat berserta dengan 4½-tingkat medan letak kereta bawah tanah yang dipegang di bawah PN 53678, Lot 20026 dan PN 53679, Lot 20027, Seksyen 88, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang dikenali sebagai Blok B, Gleneagles Kuala Lumpur, bangunan tambahan kepada Gleneagles Kuala Lumpur.

- (g) Perjanjian Pembelian Aset Kelima (Pusat Beli-belah The Shore) bertarikh 18 Februari 2016 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial:

1. **Pusat Beli-belah The Shore**

Sebuah pusat beli-belah 3½-tingkat dikenali sebagai Pusat Beli-belah The Shore dipegang di bawah Geran 54891, Lot 10635, Kawasan Bandar XIX, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka.

- (h) Perjanjian Pembelian Aset Keenam (Quill 18) bertarikh 19 Julai 2016 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial:

1. **Quill 18**

Dua (2) blok sepuluh (10) tingkat bangunan pejabat dikenal pasti sebagai Blok A dan Blok B, satu blok sepuluh (10) tingkat pelbagai peringkat tempat

Mukasurat 5 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

letak kereta yang saling bersambung oleh satu (1) tingkat tempat letak kereta bawah tanah yang dikenal pasti sebagai Blok C yang dipegang di bawah Hak Milik No. H.S.(D) 7794, P.T. 12062, Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Negeri Selangor Darul Ehsan.

- (i) Perjanjian Pembelian Aset Ketujuh (Menara Teras) bertarikh 8 Ogos 2017 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial:

1. **Menara Teras**

Bangunan pejabat 18 tingkat dikenali sebagai Menara Teras yang dipegang di bawah PN 116964, Lot 90573, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

- (ii) Perjanjian Pembelian Aset Ketujuh (Empayar NU) bertarikh 8 Ogos 2017 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial:

1. **NU Empire**

Bangunan komersial yang dikenali sebagai NU Empire terdiri daripada:

- i. Podium runcit 5 tingkat yang terdiri daripada kira-kira 213 kedai runcit ("Podium") dan petak No. 26 terletak di Tingkat Bawah (Lower Ground) Podium;
- ii. Tingkat atas (upper ground), tingkat lantai (ground level) dan 4 tingkat tempat letak kereta bawah tanah, yang terdiri daripada sekurang-kurangnya 1414 ruang letak kereta, akses-akses jalan yang berkaitan dan jalan masuk yang terletak di bawah Podium;
- iii. 12 ruang "small office home office" di tingkat 2 bangunan yang dikenal pasti sebagai "Bangunan B" terdiri daripada petak-petak B-02-09, B-02-10, B-02-11, B-02-12, B-02-13, B-02-13A, B-02-15, B-02-16, B-02-17, B-02-18, B-02-19 dan B-02-20; dan
- iv. Lobi bangunan yang dikenal pasti sebagai "Bangunan C" bersama dengan petak-petak aksesori yang terletak di tingkat 4 dan 5,

dipegang di bawah satu (1) hak milik induk yang dikenali sebagai Geran 238145, Lot 62011, Bandar Subang Jaya, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan berukuran lebih kurang 15,470 meter persegi.

- (k) Perjanjian Pembelian Aset Kelapan bertarikh 29 September 2022 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan perolehan pemilikan benefisial dua (2) aset hartanah:

1. **Hospital Pakar Damansara 2**

Sebuah bangunan hospital 11 tingkat dengan 300 katil berserta dengan 4 tingkat podium 522 medan letak kereta dipegang di bawah Geran 79995, Lot 81283, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

2. **Kolej Marlborough**

Sebuah kompleks bangunan kolej untuk sebuah institusi pendidikan antarabangsa dengan kemudahan asrama dan kemudahan lain yang

Mukasurat 6 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

dipegang di bawah Geran 508716, Lot 149992, Mukim Pulau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor.

- (l) Perjanjian Pembelian Aset Kelapan bertarikh 29 September 2022 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan suntikan semula aset hartanah berikut:

1. **Menara 1 Sentrum**

Sebuah bangunan pejabat 27 tingkat yang dikenali sebagai Menara 1 Sentrum yang terletak di atas sebahagian daripada pusat beli-belah podium 7 tingkat dan 4 tingkat medan kereta bawah tanah yang dipegang di bawah Geran 80356/M1/B4/1, Lot 20008 Seksyen 72, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

- (m) Perjanjian Pembelian Aset Kesembilan bertarikh 7 Disember 2023 di antara PHB dan Pemegang Amanah berkenaan dengan suntikan semula aset hartanah berikut:

1. **Wisma Consplant**

Sebuah bangunan pejabat tiga tingkat dengan susunan 5, 10 dan 15 tingkat, dilengkapi dengan tempat letak kereta bawah tanah sebanyak 4 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 1 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hakmilik No. HS(D) 22231 P.T. 9124, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan dan bangunan pejabat dua tingkat dengan susunan 12 dan 15 tingkat, dilengkapi dengan tempat letak kereta bawah tanah sebanyak 3 tingkat yang dikenali sebagai Wisma Consplant 2 didirikan di atas tanah yang dipegang di bawah Hakmilik No. HS(D) 22230 P.T. 9123, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

2. **Maersk Warehouse**

Sebuah kompleks gudang yang didirikan khusus dipegang di bawah GRN 341478, Lot 61739, Pekan Baru Hicom, Daerah Petaling, Negeri Selangor Darul Ehsan.

(aset hartanah yang dinyatakan dalam perenggan ini secara kolektif dirujuk di sini sebagai "**Aset Pajakan**").

- (iv) Pemegang Amanah dan PHB juga telah membuat perjanjian pajakan balik untuk Aset Pajakan seperti yang dibuktikan dalam perjanjian pajakan bertarikh 24 November 2010, 3 Oktober 2012, 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016 (seperti yang dipinda oleh perjanjian pajakan tambahan bertarikh 5 September 2016), 18 Februari 2016 (seperti yang dipinda oleh perjanjian pajakan tambahan bertarikh 5 September 2016), 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 25 September 2020, 22 Ogos 2022, 29 September 2022, 5 September 2023 dan 7 Disember 2023 bagi tempoh pajakan sehingga sepuluh (10) tahun setiap satu bermula dari tarikh permulaan kuat kuasa masing-masing atau untuk tempoh lain yang mungkin dipersetujui oleh Pemegang Amanah dan PHB seperti yang dinyatakan di dalamnya ("**Perjanjian Pajakan**"). Sewa yang perlu dibayar oleh PHB merangkumi sewa bulanan yang perlu dibayar berkenaan dengan setiap Aset Pajakan ("**Sewaan Pajakan**") serta sewa tambahan, yang hendaklah bersamaan dengan sebarang caj perkhidmatan terakru yang perlu dibayar oleh Pemegang Amanah yang timbul daripada Perjanjian Agensi Perkhidmatan.

Mukasurat 7 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

- (v) Di bawah Perjanjian Agensi Perkhidmatan bertarikh 24 November 2010 (seperti yang dipinda oleh perjanjian agensi perkhidmatan tambahan bertarikh 14 Oktober 2013), 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 29 September 2022 dan 7 Disember 2023 antara Pemegang Amanah dan PHB, PHB telah dilantik sebagai ejen perkhidmatan kepada Pemegang Amanah dan bertanggungjawab untuk membantu Pemegang Amanah menjalankan dan melaksanakan semua penyelenggaraan utama yang selain daripada penyelenggaraan dan pembaikan biasa di bawah Perjanjian Pajakan berhubung dengan Aset Pajakan dan mengambil takaful/insurans yang berkaitan berkenaan dengan Aset Pajakan untuk dan bagi pihak Pemegang Amanah. PHB juga bertanggungjawab untuk pembayaran semua pengeluaran dan bayaran lain kepada mana-mana pihak yang timbul daripada penyelenggaraan utama termasuk, tanpa had, semua premium insurans, pengeluaran, denda dan penalti. Pemegang Amanah hendaklah membayar PHB jumlah caj perkhidmatan untuk perkhidmatannya yang jumlahnya bersamaan dengan sewa tambahan yang perlu dibayar oleh PHB menurut Perjanjian Pajakan. Pemegang Amanah hendaklah membayar balik PHB jumlah caj perkhidmatan yang akan ditolak dengan sewa tambahan yang perlu dibayar daripada PHB.
- (vi) PHB selanjutnya telah menyempurnakan Pengisytiharan Amanah bertarikh 24 November 2010, 3 Oktober 2012, 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 29 September 2022 dan 7 Disember 2023 untuk manfaat Pemegang Amanah di mana PHB mengisytiharkan dan mengaku janji bahawa ia memegang Aset Pajakan sebagai pemilik berdaftar Aset Pajakan sebagai pemegang amanah terus (*bare trustee*) untuk dan bagi pihak dan atas perintah Pemegang Amanah dan akan melakukan atau menyebabkan dilakukan segala yang perlu untuk memastikan hak, hak milik dan kepentingan Pemegang Amanah dan pemegang unit berhubung dengan Aset Pajakan tidak terjejas dalam apa jua cara sekalipun.
- (vii) PHB juga telah memberikan Surat Kuasa Wakil bertarikh 24 November 2010 kepada Pemegang Amanah untuk menguruskan Aset Pajakan seolah-olah Pemegang Amanah adalah pemilik tak dihalang dan mutlak bagi Aset Pajakan itu ("**Surat Kuasa Wakil Pemegang Amanah**").
- (viii) Bagi menjamin pembayaran yang perlu dibayar dan tepat pada waktunya serta menunaikan kewajipan PHB seperti yang terkandung di dalam perjanjian yang dinyatakan di atas, PHB telah membuat melalui Caj Akaun bertarikh 24 November 2010 (seperti yang dipinda oleh perjanjian tambahan caj akaun bertarikh 19 Julai 2016) sebuah caj, melalui caj tetap pertama, ke atas akaun deposit sekuriti dan deposit sekuriti yang dibayar di bawah Perjanjian Pajakan.
- (ix) PHB dan Pemegang Amanah telah memeterai Aku janji Penggantian bertarikh 24 November 2010, 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 29 September 2022 dan 7 Disember 2023 di mana oleh Pemegang Amanah memberikan hak kepada PHB untuk menamatkan mana-mana Perjanjian Pajakan di mana Pemegang Amanah memerlukan PHB (menurut Aku janji Belian) untuk membeli Aset Pajakan yang terjejas pada harga perolehan asal ("**Harga Laksana**") diselesaikan sama ada secara tunai (selagi Harga Laksana tidak melebihi dua pertiga (2/3) daripada nilai Dana) atau menggantikan Aset Pajakan yang terjejas dengan aset hartanah baharu yang nilainya setara atau lebih besar, tertakluk kepada aset baharu tersebut yang mematuhi prosedur penapisan Syariah; dan membuat perjanjian pajakan balik berkenaan dengan aset baharu tersebut dengan Pemegang Amanah. Sebarang perbezaan dalam nilai aset hartanah baharu dan Harga Laksana akan dibayar kepada PHB dalam unit Dana dan bukan secara tunai ("**Aku janji Penggantian**").

Mukasurat 8 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

- (x) PHB dan Pemegang Amanah juga telah memeterai Aku janji Jualan bertarikh 24 November 2010, 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 29 September 2022 dan 7 Disember 2023 di mana Pemegang Amanah mempunyai memberi PHB hak kepada PHB melalui notis secara bertulis kepada Pemegang Amanah untuk meminta Pemegang Amanah menjual pemilikan benefisial mana-mana atau semua Aset Pajakan kepada PHB pada Harga Laksana apabila Perjanjian Pajakan matang ("**Aku janji Jualan**").
- (xi) PHB dan Pemegang Amanah juga telah memeterai Aku janji Pembelian bertarikh 24 November 2010, 14 Oktober 2013, 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 19 Julai 2016, 8 Ogos 2017, 29 September 2022 dan 7 Disember 2023 di mana PHB berjanji bahawa dalam keadaan tertentu, ia akan membeli pemilikan benefisial Aset Pajakan daripada Pemegang Amanah pada harga perolehan asal. Keadaan ini termasuk pembubaran Dana, penamatan Perjanjian Pajakan dan apabila PHB gagal menjalankan obligasinya di bawah Aku Janji Belian Semula PHB ("**Aku janji Belian**").
- (xii) PHB, Pengurus dan Pemegang Amanah selanjutnya telah memeterai Aku janji Belian Semula PHB bertarikh 21 Mei 2024 di mana PHB secara tidak boleh batal dan tanpa syarat berjanji untuk membeli semua unit yang dibeli semula oleh Pengurus Baharu daripada pemegang unit lain pada harga RM1.00 seunit selagi Dana itu masih beroperasi.
- (xiii) PHB juga telah diberikan Surat Kuasa Wakil bertarikh 11 Februari 2016 oleh sekutu masing-masing iaitu Sentral 384 Sdn. Bhd., NU Sentral Sdn. Bhd. dan Ampang 210 Sdn. Bhd., untuk berurusan dengan Menara 1 Sentrum, NU Sentral dan Hospital Gleneagles (Blok B), masing-masing, seolah-olah PHB adalah pemilik mutlak tanpa bebanan atau sekatan bagi Menara 1 Sentrum, NU Sentral dan Hospital Gleneagles (Blok B) ("**Surat Kuasa Wakil PHB**").

C. PENDAPAT

Setelah mempertimbangkan Dokumen Transaksi dan berdasarkan andaian, kelayakan dan bantahan seperti yang dinyatakan di dalam Lampiran 1 di sini, kami berpendapat bahawa:

1. Surat Ikatan telah dimeterai di antara PHB, Pemegang Amanah, Pengurus Bersara dan Pengurus Baharu menurut dan mematuhi Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 dan Garis Panduan Dana Unit Amanah yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti, dan yang telah disetem dan diserahkan dengan Suruhanjaya Sekuriti adalah sah dan boleh dikuatkuasakan di bawah undang-undang yang berkaitan.
2. Setelah Perjanjian Pembelian Aset selesai, pemilikan benefisial Aset Pajakan akan menjadi milik Pemegang Amanah, manakala pemilikan berdaftar akan kekal dengan PHB. Berdasarkan prinsip saksama, pemilikan benefisial di sini bermakna Pemegang Amanah akan memiliki kepentingan benefisial ke atas Aset Pajakan, yang merangkumi semua hak yang berkait pada Aset Pajakan tetapi tertakluk kepada sebarang kepentingan berdaftar dan saksama terdahulu dan melainkan PHB akan kekal sebagai pemilik berdaftar daripada Aset Pajakan. Oleh kerana Pemegang Amanah bukanlah pemilik berdaftar Aset Pajakan dan untuk mengurangkan sebarang risiko yang timbul daripadanya, hakmilik asal berkenaan dengan Aset Pajakan dan semua dokumen pemindahan yang telah disempurnakan dengan sewajarnya telah didepositkan dengan Pemegang Amanah dan Pemegang Amanah hendaklah diberi kuasa untuk berurusan dengan yang sama mengikut Dokumen Transaksi. Di samping itu, kaveat akan diserahkan ke atas hakmilik asal berkenaan dengan Aset Pajakan untuk memberitahu pihak ketiga tentang kepentingan Pemegang Amanah dalam Aset Pajakan.

Mukasurat 9 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

Selaras dengan undang-undang yang berkaitan dan menurut Pengumuman Syariah bertarikh 18 Julai 2012, 21 September 2012, 26 Jun 2013, 3 Februari 2016, 28 Jun 2016, 28 Julai 2017, 25 Ogos 2022 dan 29 Ogos 2023 terbitan Penasihat Syariah Dana ("**Pernyataan Syariah**"), Perjanjian Pembelian Aset adalah perjanjian yang sah dan boleh dikuatkuasakan untuk penjualan pemilikan benefisial Aset Pajak kepada Pemegang Amanah.

3. Perjanjian Pajak telah dimeterai oleh PHB sebagai pemajak, dan Pemegang Amanah sebagai pemajak untuk pajak Aset Pajak untuk Tempoh Pajak. Semasa Tempoh Pajak, PHB akan membayar Pemegang Amanah Sewaan Pajak seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian Pajak. Menurut Perjanjian Pajak, PHB dan Pemegang Amanah telah memeterai Perjanjian Agensi Perkhidmatan yang mana dinyatakan di dalamnya bahawa PHB bertanggungjawab untuk membantu Pemegang Amanah dalam menjalankan dan melaksanakan semua penyelenggaraan utama berkenaan dengan Aset Pajak.

Selaras dengan undang-undang yang berkaitan dan menurut Pengumuman Syariah, Perjanjian Pajak dan perjanjian Agensi Perkhidmatan adalah perjanjian yang sah dan boleh dikuatkuasakan berkenaan dengan transaksi yang dipertimbangkan di dalamnya.

4. Selaras dengan undang-undang yang berkaitan dan menurut Pengumuman Syariah semasa menjalankan Aku janji Jualan, Aku janji Belian dan Aku janji Penggantian, kepentingan Dana pelabur Bumiputera dilindungi semasa menjalankan Aku janji Jualan, Aku janji Belian dan Aku janji Penggantian masing-masing, pemberi obligasi dalam aku janji masing-masing terpaksa melaksanakan kewajipan masing-masing di dalamnya. Sekiranya pemberi obligasi dalam aku janji masing-masing tidak mematuhi obligasinya di bawah aku janji masing-masing, Pemegang Amanah boleh menggunakan kuasanya di bawah Surat Kuasa Wakil (seperti yang diuraikan di sini) dan berhak untuk berurusan dengan Aset Pajak demi kepentingan Dana dan pelabur Bumiputera yang termasuk hak untuk menjual Aset Pajak yang berkaitan kepada pihak ketiga pada harga pasaran semasa selepas menawarkan PHB hak penolakan pertama. Ini bermakna Dana dijamin sekiranya berlaku penjualan Aset Pajak untuk menerima sekurang-kurangnya harga perolehan pelabur Bumiputera asal daripada PHB melalui operasi Aku janji Jualan, Aku janji Belian atau Aku janji Penggantian. Selanjutnya apabila PHB memungkirkan obligasinya, Pemegang Amanah diberi kuasa untuk menjual Aset Pajak pada harga pasaran. Ini akan memastikan bahawa, kecuali dalam kes kelembapan hartanah yang serius, Dana akan dapat mendapatkan semula kos pemerolehan awalnya, yang akan membenarkan Dana mengekalkan nilai nominal Unit pada RM1.00 setiap satu.
5. Surat Kuasa Wakil dibuat menurut dan mematuhi Akta Kuasa Wakil 1949 ("**Akta**"), yang memerlukan surat kuasa wakil disempurnakan di bawah meterai (untuk syarikat) dan disahkan mengikut Akta. Seksyen 3(2) Akta menyatakan bahawa surat kuasa wakil yang dilaksanakan dengan sewajarnya dan disahkan mengikut Akta hendaklah disifatkan sebagai betul dan sah dilaksanakan dan diperakui untuk semua atau mana-mana tujuan yang mana surat kuasa wakil boleh digunakan di bawah mana-mana undang-undang bertulis.

Memandangkan Surat Kuasa Wakil oleh PHB disediakan mengikut Akta, ia adalah dokumen yang mengikut undang-undang, sah dan boleh dikuatkuasakan berkenaan dengan transaksi tersebut.

Mukasurat 10 daripada 14

**14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI
KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)**

6. Pengisytiharan Amanah dan Caj Akaun adalah perjanjian yang dibuat oleh pihak yang berkaitan sebagai satu bentuk keselamatan.

Berdasarkan undang-undang yang berkaitan, perjanjian ini adalah dokumen yang mengikut undang-undang, sah dan boleh dikuatkuasakan berkenaan dengan transaksi tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan perkara di atas, kami berpendapat bahawa Dokumen Transaksi merupakan perjanjian yang mengikat, sah dan boleh dikuatkuasakan di sisi undang-undang di bawah undang-undang Malaysia mengikut termnya dan untuk melindungi kepentingan pemegang unit Dana.

Kami percaya perkara di atas dapat membantu.

Terima kasih.

Yang benar,
MOHAMED RIDZA & Co



MOHAMED RIDZA MOHAMED ABDULLAH
Rakan Kongsi Pengurusan
ridza@ridzalaw.com.my



NASEEM BINTI MOHAMED ABDULLA
Rakan Kongsi
naseem@ridzalaw.com.my

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

LAMPIRAN 1

A. NOTA AM

1. Kami adalah peguam Malaysia Barat dan tidak bermaksud untuk menasihati mana-mana sistem undang-undang lain selain daripada undang-undang Malaysia yang berkuat kuasa pada dan seperti yang ditafsirkan pada tarikh pendapat ini. Sebarang kewajipan yang kami tanggung dalam melaksanakan tugas kami adalah dikawal oleh undang-undang Malaysia dan kami tidak menerima bahawa kami bertanggungjawab untuk tindakan undang-undang dalam mana-mana bidang kuasa lain.
2. Kami memberi pendapat ini semata-mata mengenai kebolehkuatkuasaan Dokumen Transaksi dan bukan pada struktur transaksi.

B. ANDAIAN

Dalam mengeluarkan pendapat ini, kami telah mengandaikan:

1. sifat mengikat kewajipan semua pihak kepada Dokumen Transaksi, di bawah Undang-undang Malaysia;
2. pihak-pihak mempunyai kuasa penuh dan kuasa yang sesuai untuk melaksanakan, menyerahkan dan melaksanakan kewajipan mereka di bawah mana-mana Dokumen Transaksi dan telah mengambil semua tindakan yang perlu untuk membenarkan pelaksanaan, penghantaran dan pelaksanaannya;
3. bahawa semua pihak yang melaksanakan Dokumen Transaksi adalah sedar sepenuhnya dan tiada satu pun daripada pihak yang telah meluluskan resolusi untuk resolusi penggulungan sukarela atau melantik pelikuidasi, dan bahawa tiada petisyen telah dikemukakan kepada atau perintah yang dibuat oleh mana-mana mahkamah yang berwajib. untuk penggulungan pihak yang berkenaan;
4. bahawa setiap penandatanganan Dokumen Transaksi mempunyai semua kuasa korporat yang diperlukan untuk memasuki Dokumen Transaksi dan untuk melaksanakan kewajibannya di bawahnya;
5. bahawa semua kenyataan fakta yang dibuat dalam Dokumen Transaksi, setakat yang tidak dinyatakan dalam pendapat ini, adalah betul dan tidak mengelirukan disebabkan oleh peninggalan, sama ada disengajakan atau sebaliknya, mana-mana fakta material (yang kami tidak menyatakan pendapat);
6. bahawa tiada pihak telah memasuki atau akan memasuki Dokumen Transaksi atas sebab atau akibat (sama ada keseluruhan atau sebahagian) penipuan, kesilapan, paksaan, pengaruh yang tidak wajar, salah nyata atau apa-apa tindakan, perkara atau perkara lain yang serupa yang akan atau mungkin melanggar atau menjejaskan mana-mana Dokumen Transaksi secara prejudis atau sebaliknya memberi hak kepada pihak untuk mengelak, membatalkan atau telah membetulkan mana-mana Dokumen Transaksi atau mana-mana kewajipan mereka di bawah mana-mana Dokumen Transaksi atau menimbulkan tuntutan untuk ganti rugi;
7. bahawa apa-apa perakuan, surat, pengesahan atau pendapat yang telah kami minta melalui e-mel, surat atau sebaliknya berhubung dengan Dokumen Transaksi daripada semua pihak termasuk tetapi tidak terhad kepada peguam cara yang bertanggungjawab untuk Dokumen Transaksi adalah terus benar dan tepat; dan

Mukasurat 12 daripada 14

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

8. bahawa semua dokumen atau perjanjian lain yang dirujuk dalam Dokumen Transaksi, dan yang mungkin menjejaskan perundangan, kesahihan, dan kebolehkuatkuasaan mana-mana Dokumen Transaksi, adalah mengikut undang-undang, sah dan boleh dikuatkuasakan di bawah semua undang-undang selain daripada undang-undang Malaysia.

Dalam membuat setiap andaian yang dinyatakan di atas, kami tidak membuat sebarang penyiasatan bebas berkenaan dengan perkara yang menjadi subjek andaian di atas.

C. KELAYAKAN

Pendapat yang dikemukakan adalah tertakluk kepada kelayakan berikut:

1. istilah "boleh dikuatkuasakan" seperti yang digunakan dalam pendapat ini bermaksud bahawa obligasi adalah daripada jenis yang dikuatkuasakan oleh mahkamah Malaysia. Ia tidak bermakna bahawa kewajipan tersebut semestinya akan dikuatkuasakan dalam semua keadaan mengikut termannya, khususnya:
 - 1.1 penguatkuasaan mungkin dihadkan oleh kebangkrutan, insolvensi, pembubaran, luput masa, penyusunan semula dan undang-undang lain yang digunakan secara am yang berkaitan dengan atau menjejaskan hak pemiutang; dan
 - 1.2 penguatkuasaan mungkin tertakluk kepada pembelaan tolakan, tuntutan balas atau pengehadan;
2. bahawa semua tandatangan dan meterai pada dokumen yang disemak oleh kami adalah tulen;
3. bahawa semua persetujuan, kelulusan, kebenaran, perintah, pengisytiharan, pemfailan, rakaman atau pendaftaran yang diperlukan daripada mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau kawal selia dan semua keperluan lain untuk legaliti, kesahihan dan kebolehkuatkuasaan Dokumen Transaksi telah atau akan diperolehi atau dipenuhi dengan sewajarnya dan akan kekal berkuat kuasa dan berkesan sepenuhnya dan apa-apa syarat yang tertakluk padanya telah atau akan dipenuhi;
4. bahawa pilihan undang-undang Malaysia untuk mentadbir Dokumen Transaksi adalah untuk tujuan *bona fide*;
5. bahawa tiada peruntukan undang-undang mana-mana bidang kuasa lain selain Malaysia yang akan mempunyai apa-apa implikasi pada pendapat yang dinyatakan di sini; dan
6. kami tidak memberikan nasihat tentang kedudukan cukai mana-mana orang atau syarikat.

Dalam membuat setiap kelayakan yang dinyatakan di atas, kami tidak membuat sebarang penyiasatan bebas berkenaan dengan perkara-perkara yang menjadi subjek kelayakan di atas.

D. BANTAHAN

Pendapat kami tentang kesahihan, kebolehkuatkuasaan dan sifat mengikat Dokumen Transaksi adalah tertakluk kepada bantahan berikut:

14. PENDAPAT UNDANG-UNDANG OLEH MOHAMED RIDZA & CO MEGENAI KEBOLEHKUATKUASAAN DOKUMEN URUS NIAGA (*Bersambung*)

1. kami tidak menyatakan pendapat tentang mana-mana undang-undang selain daripada undang-undang Malaysia yang berkuat kuasa pada dan seperti yang ditafsirkan pada tarikh pendapat ini;
2. kami tidak menyatakan pendapat tentang sebarang dokumen selain daripada Dokumen Transaksi yang telah dilaksanakan oleh pihak yang berkaitan;
3. bahawa resolusi lembaga pihak berkaitan yang melaksanakan Dokumen Transaksi tidak dipinda atau dibatalkan; dan
4. carian rekod awam di Suruhanjaya Syarikat Malaysia bergantung kepada mana-mana kewajipan yang dinyatakan di dalam Dokumen Transaksi dan tidak secara muktamad mampu mendedahkan sama ada atau tidak petisyen penggulungan atau apa-apa notis perintah penggulungan telah dibuat atau sebarang bebanan, caj atau faedah yang dikemukakan berkenaan dengan pihak berkaitan yang melaksanakan Dokumen Transaksi memandangkan notis perkara ini mungkin tidak difailkan dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia serta-merta dan, apabila difailkan, tidak boleh dimasukkan ke dalam rekod awam pihak berkenaan yang melaksanakan Dokumen Transaksi, serta-merta. Di samping itu, carian sedemikian tidak mampu mendedahkan, sebelum membuat perintah yang berkaitan atau pendaftarannya, sama ada prosiding penggulungan telah dimulakan atau tidak atau apa-apa bebanan, caj atau faedah yang dikemukakan untuk pendaftaran berkenaan dengan pihak yang berkaitan, melaksanakan Dokumen Transaksi.

Dalam membuat setiap bantahan yang dinyatakan di atas, kami tidak membuat sebarang penyiasatan bebas berkenaan dengan perkara yang menjadi subjek bantahan di atas.

15. MAKLUMAT TAMBAHAN

15.1 SEBARAN MAKLUMAT KEPADA PEMEGANG-PEMEGANG UNIT

Laporan tahunan Dana yang mengandungi laporan Pengurus, laporan Pemegang Amanah, ringkasan penyata kewangan yang telah diaudit bagi tahun tersebut dan laporan Juruaudit akan diedarkan kepada anda dalam masa (2) dua bulan dari tahun berakhir kewangan i.e. 30 September atau tempoh setengah tahunan.

15.2 PERKHIDMATAN PELANGGAN

Pemegang unit boleh mendapatkan bantuan berkenaan apa-apa isu yang berkaitan dengan Dana, dari kakitangan perkhidmatan pelanggan Pengurus di 03 – 7734 0555 dari pukul 8.30 pagi hingga 5.30 petang dari hari Isnin hingga Jumaat. Sebagai alternatif, Pemegang Unit boleh menghantar e-mel berkaitan pertanyaan mereka kepada phbam-cs@phbam.com.my.

Sebagai alternatif, Pemegang Unit boleh menghubungi:

- (i) Biro Aduan, FIMM melalui:
 - E-mel: complaints@fimm.com.my
 - Borang Aduan Online: www.fimm.com.my
 - Surat: Biro Aduan
Undang-Undang, Setiausaha & Hal Ehwal Peraturan
Persekutuan Pengurus Pelaburan Malaysia
19-06-1, Tingkat 6, Wisma Tune
No.19, Lorong Dungun, Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur.
- (ii) Securities Industry Dispute Resolution Center (SIDREC) melalui:
 - No. Tel: 03-2282 2280
 - No. Faks: 03-2282 3855
 - E-mel: info@sidrec.com.my
 - Surat: Securities Industry Dispute Resolution Center
Unit A-9-1
Tingkat 9, Menara A
Menara UOA Bangsar
No.5, Jalan Bangsar Utama 1
59000 Kuala Lumpur.
- (iii) Pejabat Pengguna & Pelabur, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia melalui:
 - No Tel: 03-6204 8999 (*Aduan hotline*)
 - No Faks: 03-6204 8991
 - E-mel: aduan@seccom.com.my
 - Borang Aduan Online: www.sc.com.my
 - Surat: Pejabat Pengguna & Pelabur
Suruhanjaya Sekuriti Malaysia,
No.3 Persiaran Bukit Kiara,
Bukit Kiara,
50490 Kuala Lumpur.

15.3 SURAT IKATAN

Surat ikatan yang membentuk Dana bertarikh 20 Oktober 2010 yang telah dipinda oleh Surat Ikatan Tambahan Pertama bertarikh 5 Januari 2011, Surat Ikatan Tambahan Kedua bertarikh 13 Julai 2012, Surat Ikatan Tambahan Ketiga bertarikh 11 September 2013, Surat Ikatan Tambahan Keempat bertarikh 7 Februari 2014, Surat Ikatan Tambahan Kelima bertarikh 20 Mac 2015, Surat Ikatan Tambahan Keenam bertarikh 5 Oktober 2020, Surat Ikatan Tambahan Ketujuh bertarikh 18 Julai 2022, Surat Ikatan Tambahan Kelapan bertarikh 7 Mei 2024 dan apa-apa surat ikatan tambahan selanjutnya yang diikat antara Penaja, Pengurus dengan Pemegang Amanah dari masa ke masa.

15. MAKLUMAT TAMBAHAN (*Bersambung*)

15.4 CUKAI

Pemegang Unit dan/atau Dana, mengikut mana yang berkenaan, akan menanggung sebarang cukai yang mungkin dikenakan oleh kerajaan atau pihak berkuasa lain dari semasa ke semasa sebagai tambahan kepada fi, caj dan perbelanjaan yang dinyatakan dalam Prospektus ini.

15.5 PERSETUJUAN

Persetujuan oleh Penaja, Pemegang Amanah, panel penasihat Syariah, juruaudit, peguamcara bagi Dana dan peguamcara bagi Penaja untuk kemasukan nama mereka dalam Prospektus ini dalam cara dan bentuk di mana nama tersebut muncul telah diberi sebelum tarikh penerbitan Prospektus ini dan tiada seorang pun daripada mereka yang kemudiannya menarik balik persetujuan bertulis mereka.

Penasihat Cukai telah memberikan persetujuannya untuk kemasukan namanya dan Surat Penasihat Cukai Mengenai Cukai Dana dan Pemegang Unit dalam bentuk dan konteks di mana mereka muncul di Prospektus ini dan tidak menarik balik persetujuan tersebut sebelum tarikh Prospektus ini.

Para pelabur adalah dinasihatkan supaya tidak membuat bayaran tunai kepada mana-mana ejen individu apabila membeli Unit Dana.

Laporan tahunan Dana akan disediakan atas permintaan.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

16. DOKUMEN YANG DAPAT DIPEROLEH UNTUK PEMERIKSAAN

Salinan dokumen-dokumen berikut boleh didapati untuk pemeriksaan di pejabat berdaftar Pengurus atau tempat lain sedemikian sebagaimana yang SC boleh menentukan, semasa waktu perniagaan biasa bagi tempoh sekurang-kurangnya 12 bulan dari tarikh Prospektus ini:

- (i) Surat Ikatan;
- (ii) Prospektus ini dan prospektus tambahan atau gantian, jika ada;
- (iii) Laporan tahunan dan setengah tahunan terkini Dana;
- (iv) setiap kontrak penting yang didedah dalam Prospektus ini dan, dalam kes kontrak bukan dalam bentuk bertulis, satu memorandum yang memberi butir-butir penuh kontrak;
- (v) penyata kewangan beraudit Pengurus dan Dana bagi tahun kewangan semasa dan tiga (3) tahun kewangan yang terakhir;
- (vi) semua laporan, surat atau dokumen lain, penilaian dan penyata oleh mana-mana pakar, mana-mana bahagian yang diekstrak atau disebut dalam Prospektus ini. Jika laporan ringkasan seorang pakar adalah termasuk dalam Prospektus ini, laporan penuh pakar yang sama ini perlu disediakan untuk pemeriksaan;
- (vii) writ dan kertas kausa yang berkaitan untuk semua litigasi penting dan timbang tara yang dinyatakan dalam Prospektus ini (jika ada); dan
- (viii) semua persetujuan yang diberikan oleh pakar-pakar yang dinyatakan dalam Prospektus ini.

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]

17. DIREKTORI

PHB Asset Management Berhad

(dahulunya dikenali sebagai Pengurusan Amanah Hartanah Berhad)

Level 6, Block E, Dataran PHB

Saujana Resort, Seksyen U2

40150 Shah Alam

Selangor Darul Ehsan

Tel No: 03 – 7734 0555

Laman Web: www.phbam.com.my

Emel: phbam-cs@phbam.com.my

Sila hubungi Pengurus untuk maklumat lanjut mengenai senarai semua pengedar yang diluluskan

[Bahagian muka surat selepas ini sengaja dikosongkan]