

# Menara Merais

## Menara Merais

**Alamat** No 1, Jalan 19/3, Seksyen 19/3, 46300 Petaling Jaya, Selangor

**Keterangan** Bangunan dibina untuk tujuan pejabat 22-tingkat, tingkat mezanin, 3-aras besmen tempat letak kereta dan 1 blok mekanikal 2-tingkat dan pencawang Tenaga Nasional Berhad

**Tahun siap** 1997

### Gambaran penghunian

Pada	Pada	Pada
31 Mac	31 Mac	31 Mac
2006	2005	2004
%	%	%
<b>99</b>	<b>99</b>	<b>92</b>

### Hasil Kasar

FYE	FYE	FYE
31 Mac	31 Mac	31 Mac
2006	2005	2004
(RM'000)	(RM'000)	(RM'000)
<b>5,581</b>	<b>5,154</b>	<b>4,824</b>

**Kawasan Tanah** 48,569 k.p.s (4,512 m.p.s)

**Kawasan Boleh Disewa Bersih (pada 30 September 2006)** 159,002 k.p.s (tidak termasuk ruang tingkat bawah 2,844.65 kaki persegi dengan blok mekanikal 2 tingkat)

**Nilai ditaksir (pada 8 Mac 2006)** RM58,000,000

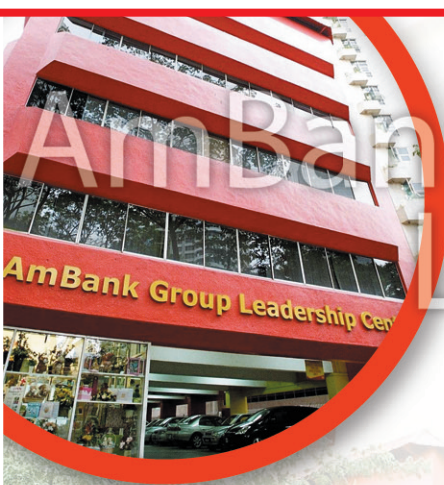
**Balasan pembelian** RM57,000,000 juta yang akan dijelaskan melalui pinjaman bank

**Bilangan penyewa (pada 30 September 2006)** 31

**Tiga penyewa teratas (dari segi sewa kasar bulanan pada 30 September 2006)**  
Merck Sharp & Dohme (I.A.) Corporation, KAO (Malaysia) Sdn Bhd, Agfa Film (Asean) Sdn Bhd

**Pegangan** Pegangan kekal

Maklumat lanjut mengenai Menara Merais dikemukakan dalam Seksyen 7.5 Prospektus ini.



## AmBank Group Leadership Centre

**Alamat** AmBank Group Leadership Centre, Lorong P Ramlee, 50250, Kuala Lumpur

**Keterangan** Bangunan pejabat 14-tingkat terdiri daripada blok menara pejabat 10-tingkat, emper dan 3-aras tempat letak kereta

**Tahun siap** 1990 (Perakuan Kelayakan untuk Penghunian telah diperolehi pada 30 Oktober 1990)

### Gambaran penghunian

Pada	Pada	Pada
31 Mac	31 Mac	31 Mac
2006	2005	2004
%	%	%
<b>83</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

### Hasil Kasar

FYE	FYE	FYE
31 Mac	31 Mac	31 Mac
2006	2005	2004
(RM'000)	(RM'000)	(RM'000)
<b>1,209</b>	<b>1,178</b>	<b>968</b>

**Kawasan Tanah** 15,371 k.p.s (1,428 m.p.s)

**Kawasan Boleh Disewa Bersih (pada 30 September 2006)** 57,801 k.p.s

**Nilai ditaksir (pada 7 Mac 2006)** RM19,000,000

**Balasan pembelian** RM19,000,000 dijelaskan melalui terbitan 19,000,000 Unit baru AmFIRST REIT pada harga terbitan RM1.00 per Unit

**Bilangan penyewa (pada 30 September 2006)** 3

**Tiga penyewa teratas (dari segi sewa kasar bulanan pada 30 September 2006)** AmMerchant Bank Berhad, Jade San Realty Sdn Bhd, BZ Bees Florist

**Pegangan** Pegangan kekal

Maklumat lanjut mengenai AmBank Group Leadership Centre dikemukakan dalam Seksyen 7.4 Prospektus ini.



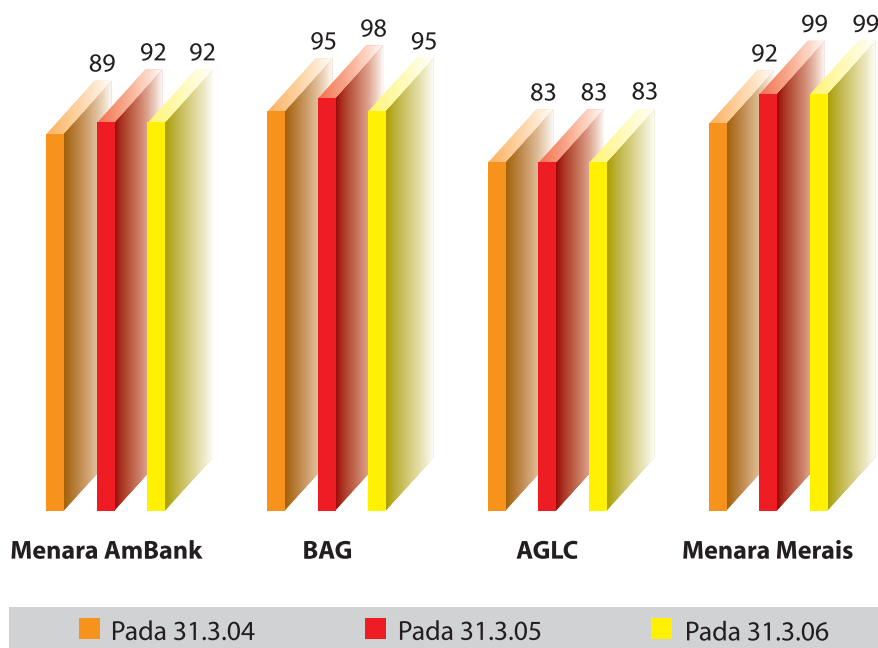
## SOROTAN PELABURAN UTAMA

### Harta-harta terletak di lokasi utama

Menara AmBank, BAG dan AGLC terletak di tengah-tengah perniagaan, perbankan dan membeli belah utama Kuala Lumpur atau lebih dikenali sebagai kawasan "Golden Triangle". Kawasan mudah diakses oleh semua jalan raya utama di bandar raya dan mempunyai khidmat oleh pengangkutan awam yang baik termasuk beberapa perkhidmatan bas dan teksi. Disamping itu, selain dari terletak di Kuala Lumpur, Menara Merais mewakili bangunan mercu tanda di Petaling Jaya ("PJ") memandangkan ia merupakan satu-satunya bangunan tinggi di kawasan itu.

### Tahap penghunian tinggi

Harta-harta telah menikmati penghunian tinggi, dianggap berpunca oleh kawasan perniagaan utama yang menyokong seperti Golden Triangle dan Petaling Jaya, yang mana menggambarkan kualiti dan permintaan ruang pejabat dalam Harta-harta. Kadar Penghunian pada 31 Mac 2004 hingga 31 Mac 2006 adalah seperti berikut:-



### Penyewa-penyewa jangka panjang

Tambahan kepada Kadar Penghunian yang tinggi, terpentingnya, harta-harta juga berupaya mengekalkan penyewa-penyewa jangka panjang mereka. Pada 30 September 2006, lebih kurang 83% daripada penyewa-penyewa sedia ada telah menyewa Harta-harta dalam agregat lebih daripada empat (4) tahun. Ini menggambarkan pendapatan yang stabil daripada sewa harta-harta ini.

### Kadar berdaya saing

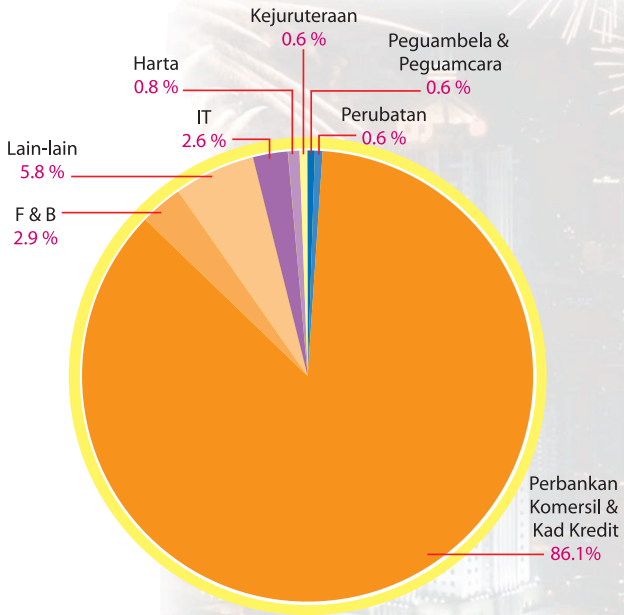
Kadar sewa semasa Harta-harta adalah pada kadar yang sangat berdaya saing berbanding dengan bangunan berdekatan. Disebabkan permintaan tinggi untuk ruang pejabat di sekitar kawasan "Golden Triangle" serta kawasan Petaling Jaya, Pengurus mungkin menaikkan kadar sewa Harta-harta untuk meningkatkan perolehan AmFIRST REIT.

### Pangkalan penyewa pelbagai dan berkualiti

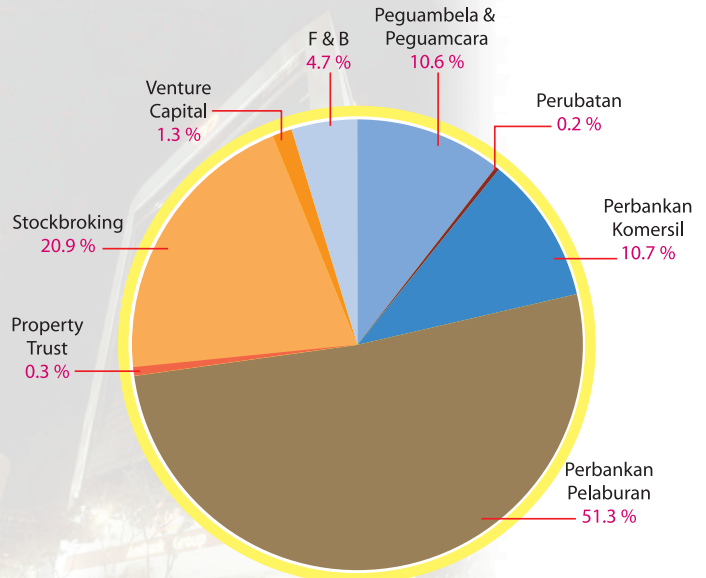
Pada 30 September 2006, Harta-harta dihuni oleh 59 penyewa terdiri daripada syarikat tempatan dan multinasional. Penyewa-penyewa juga daripada rangkaian luas industri yang termasuk perbankan komersial dan perkhidmatan kad kredit yang menghuni lebih kurang 41% daripada kawasan boleh disewa bersih ("NLA") dan manakala 59% selebihnya daripada NLA pada masa ini dihuni oleh penyewa terlibat dalam industri perbankan saudagar, pembrokeran saham, insurans, undang-undang, perubatan, perkhidmatan, teknologi maklumat, harta, media, telekomunikasi, penjagaan kesihatan, makanan, farmaseutikal dll. Oleh itu, AmFIRST REIT tidak terlalu bergantung pada mana-mana satu industri tertentu.

Campuran Penyewa Harta-harta oleh NLA pada LPD adalah seperti berikut:-

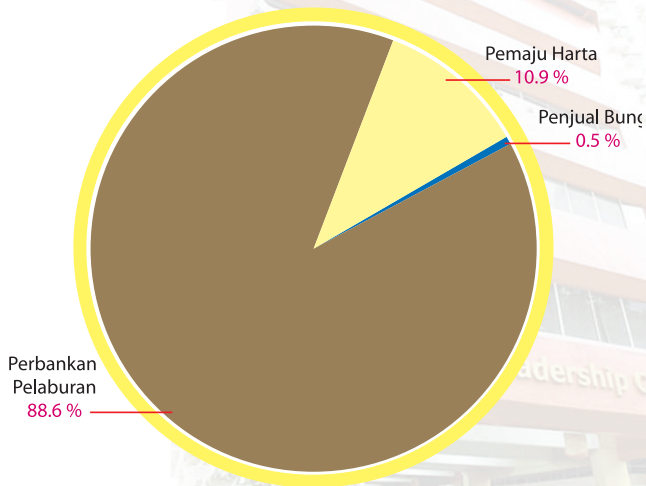
### Menara AmBank



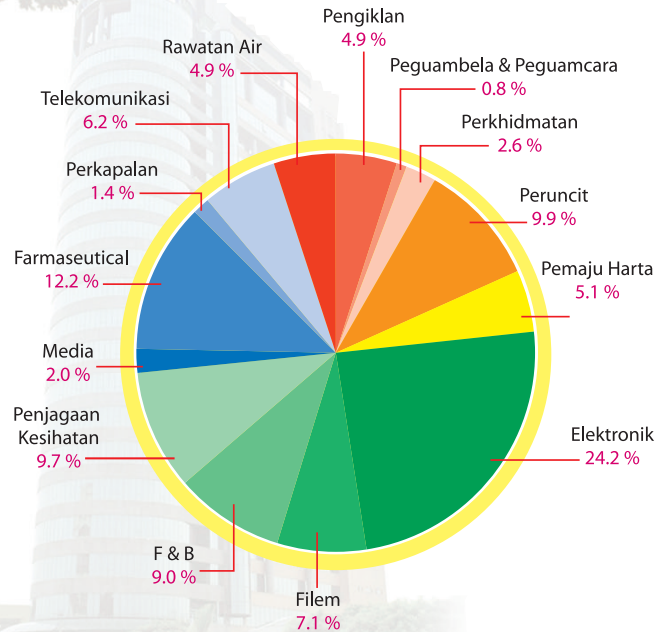
### BAG



### AGLC



### Menara Merais



### Ekonomi Bidangan

Secara kolektif, Harta-harta mempunyai jumlah Kawasan Boleh Disewa Bersih bagi ruang pejabat sebanyak 1,035,851 kaki persegi tambah 1,698 tempat letak kereta. Ini mewujudkan kumpulan aset agak besar untuk AmFIRST REIT dengan tumpuan khusus dalam kelas aset pejabat. Am ARA menjangka untuk menuil pada kumpulan aset besar AmFIRST REIT untuk mencapai ekonomi bidangan dari segi keuntungan dan kecekapan kos dengan menyediakan pelbagaian tatarajah berlainan lebih banyak untuk menyesuaikan keperluan penyewa-penyewa dan pada lokasi berlainan iaitu Petaling Jaya atau kawasan "Golden Triangle" Kuala Lumpur. Kumpulan besar aset akan juga meningkatkan kecekapan dari segi infrastruktur teknikal, pembelian dan kepakaran sumber manusia yang boleh dikongsi di kalangan Harta-harta.