

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <p>LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK (PERINGATAN: Anda diingatkan untuk membaca dan memahami terma dan syarat dalam Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum menandatangani di bawah. Sekiranya terdapat terma dan syarat dalam Lembaran Pendedahan Produk ini yang tidak difahami oleh anda, anda disarankan untuk mendapatkan nasihat daripada pihak berkecuali dan/atau berbincang lebih lanjut dengan wakil atau ejen Bank sebelum menandatangani di bawah).</p> | <p>VERSI BAHASA MALAYSIA</p> <p>Bank : Affin Islamic Bank Berhad Produk : Pembiayaan Berjangka-i Istisna' Tarikh dikeluarkan kepada pelanggan:</p> <p>_____</p> <p>(hendaklah dilengkapkan semasa permohonan)</p> | | |
| 1. Apakah produk ini? | | | |
| <p>Kemudahan pembiayaan di bawah Pembiayaan Berjangka-i Istisna' boleh diberikan oleh Affin Islamic Bank Berhad ("Bank") kepada anda sebagai pelanggan ("pelanggan") untuk tujuan-tujuan berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pembelian Aset/Hartanah dalam pembinaan Pembelian Aset/Hartanah yang belum dibina Pembiayaan Projek Pembiayaan Penyambung Pengilangan/Pembiayaan Kontrak Membaik Pulih Aset Pembiayaan Pengubahsuaian | | | |
| 2. Apakah konsep Syariah yang digunakan? | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Istisna' adalah satu transaksi di mana aset telah diniagakan sebelum ianya wujud. Ia adalah satu kontrak atau arahan kepada pembina atau pengilang untuk membina atau mengilang sesuatu aset berdasarkan spesifikasi yang disediakan oleh pelanggan. Dalam perjanjian Istisna', harga mesti ditetapkan terlebih dahulu dengan persetujuan oleh semua pihak yang terlibat dan semua spesifikasi aset yang diperlukan dipenuhi. Melalui Pembiayaan Berjangka-i Istisna', pihak Bank akan membiayai pelanggan yang ingin membina atau mengilang sesuatu aset tetapi ingin menangguhkan pembayaran kos pembinaan untuk tempoh tertentu dengan cara ansuran. Ianya dilakukan melalui Istisna' Bil Wakalah (pembinaan dengan kontrak agensi). Dalam kontrak yang pertama, pihak Bank bertindak di atas kapasiti sebagai pembina / pengilang. Pihak Bank kemudian melantik Pelanggan sebagai ejennya untuk melantik kontraktor dan memantau pembinaan. Setelah aset siap, kontraktor akan menyerahkan aset tersebut kepada Pihak Bank dan seterusnya diserahkan kepada Pelanggan. | | | |
| 3. Apa yang saya perolehi dari produk ini? | | | |
| <p>Jumlah Pembiayaan : RM 500,000 Kadar Keuntungan Siling : 12% setahun Harga Jualan Bank : RM 741,415.08 Kadar Keuntungan Efektif : KPA + 2% setahun = 8.81% setahun Tempoh : 7 tahun</p> <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ILLUSTRASI sahaja. Jumlah pembiayaan adalah bersamaan dengan Harga Belian Bank. Harga Jualan Bank adalah dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Siling. Kadar Keuntungan Siling (iaitu Kadar had maksimum) dalam menentukan Harga Jualan Bank adalah seperti tertera di atas, melainkan dinasihati berbeza oleh Bank. Walau bagaimanapun, keuntungan bulanan akan dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif pada setiap bulan di mana ianya tidak akan melebihi Kadar Keuntungan Siling. KPA adalah tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa dan KPA semasa adalah 6.81% setahun. | | | |
| 4. Apakah kewajipan saya? | | | |
| <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> KPA + 2.00% setahun (8.81% setahun): Ansuran bulanan anda ialah RM 7,996.41 Jumlah pembayaran pada hujung tahun ke 7 adalah RM 671,698.44 | | | |
| | KPA Hari Ini | Jika KPA naik 1% | Jika KPA naik 2% |
| 6.81% setahun | 8.81% setahun | 9.81% setahun | 10.81% setahun |
| Kadar Keuntungan Efektif | 8.81% setahun | 9.81% setahun | 10.81% setahun |
| Ansuran bulanan | RM 7,996.41 | RM 8,251.59 | RM 8,511.35 |

| | | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Jumlah keuntungan pada hujung tahun ke 7 | RM 171,698.44 | RM 193,133.56 | RM 214,953.40 |
| Jumlah pembayaran pada hujung tahun ke 7 | RM 671,698.44 | RM 693,133.56 | RM 714,953.40 |

PENTING:

- Kadar ansuran bulanan anda dan kadar pembayaran akan berubah jika terdapat perubahan pada KPA
- Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan **ILLUSTRASI** sahaja.
- Keuntungan dikira berdasarkan pada kiraan bulanan
- Berikutan kenaikan KPA, Kadar Keuntungan Efektif bagi Pembiayaan Berjangka-i Istisna' mungkin berbeza daripada kadar yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan kadar akan berubah seperti yang disiarkan Bank dari semasa ke semasa.
- Kenaikan KPA akan menyebabkan bayaran ansuran yang tinggi. Akan tetapi, bayaran ansuran bulanan tidak akan melebihi Kadar Keuntungan Siling. Rebate akan diberikan jika terdapat perbezaan pada Kadar Keuntungan Siling dan Kadar Keuntungan Efektif seperti yang terdapat pada klausa 7.

5. Apakah yuran dan caj yang perlu saya bayar?

- Duti Setem : Seperti Akta Duti Setem 1949 (Pindaan 1989)
- Kos dan caj yang berkaitan dengan dokumen Pembiayaan Berjangka-i Istisna akan ditanggung oleh Pelanggan.
- Untuk pembiayaan yang dijalankan melalui Platform Akaun Pelaburan (IAP), yuran dan caj yang berkaitan akan dikenakan.
- Sila rujuk kepada Surat Tawaran Bank untuk yuran-yuran lain yang dicaj.

6. Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi kewajipan saya?

- Pelanggan hendaklah membayar kepada pihak Bank caj lewat bayar melalui *Ta'widh* (ganti rugi) seperti berikut:
Sebelum tarikh matang kemudahan tersebut
 Satu jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun ke atas ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran penuh;

$$= \text{Ansuran Tertunggak} \times 1\% \times \frac{\text{bilangan hari lampau tempoh}}{365}$$

Selepas tarikh matang kemudahan tersebut

Satu jumlah yang bersamaan dengan kadar rata harian semalaman Pasaran Wang antara bank Islam (IIMM) pada baki belum jelas iaitu Sewa Belum Jelas ditolak *ibra'* (jika ada);

$$= \text{Baki Belum Jelas} \times \text{Kadar Semasa IIMM} \times \frac{\text{Jumlah hari lampau tempoh}}{365}$$

- Kami mempunyai hak untuk menolak selesai sebarang baki kredit dalam akaun yang dibuka dengan pihak Bank atas sebarang baki tertunggak dalam akaun pembiayaan ini dengan memberi tujuh (7) hari kalendar notis terlebih dahulu.
- Tindakan undang-undang akan diambil jika anda gagal membalas notis peringatan. Anda akan menanggung segala kos yang terlibat. Anda adalah bertanggungjawab untuk menyelesaikan segala kekurangan (jika ada) setelah tindakan undang-undang diambil terhadap anda.
- Tindakan undang-undang ke atas anda mungkin memberi kesan terhadap taraf kredit yang akan menyebabkan kredit menjadi lebih sukar atau mahal bagi anda.
- Sila rujuk kepada kewajipan anda yang dinyatakan dalam Surat Tawaran Bank.

7. Bagaimana sekiranya saya menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan sebelum tempoh matang?

Pihak Bank tidak mengenakan tempoh tertutup untuk Pembiayaan Berjangka-i Istisna dan juga tidak mengenakan yuran untuk membuat penyelesaian awal sebelum tempoh matang. Pihak Bank akan memberi rebate (*ibra'*) yang mana bersamaan dengan keuntungan tertunda pada masa penyelesaian.

Formula *ibra'* (rebate):

$$\text{Ibra' (rebate) pada penyelesaian awal} = \text{Keuntungan tertunda} - \text{kos anggaran yang munasabah yang ditanggung oleh Bank}$$

Nota:

- Keuntungan Tertunda = Jumlah Keuntungan yang sepatutnya diterima – Keuntungan Terakru
- Jumlah Keuntungan yang sepatutnya diterima = Harga Jualan Bank – Harga Belian Bank
- Keuntungan terakru dikira atas Kadar Keuntungan Efektif prinsipal belum jelas (jumlah pembiayaan) yang digunakan.

8. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan takaful?

- Ya. Ianya wajib. Pelanggan dikehendaki untuk mendapatkan perlindungan Takaful.
- Untuk Takaful Gadaai Janji Tempoh Berkurangan (MRTT), kos sumbangan sebenar adalah termasuk di dalam pakej Pembiayaan Berjangka-i Istimna', tertakluk kepada terma dan syarat seperti tertera dalam Surat Tawaran. Walau bagaimanapun, pihak Bank mungkin memerlukan perlindungan Takaful yang lain seperti yang termaktub di dalam Surat Tawaran Bank.

Nota:

Pihak Bank boleh memberi sebut harga untuk sebarang takaful perlindungan wajib yang ditawarkan oleh panel Takaful pihak Bank. Walaubagaimanapun, anda juga bebas memilih perkhidmatan Takaful dari syarikat Takaful yang lain.

9. Apakah risiko utama?

- Pembayaran Harga Jualan Bank adalah dengan cara ansuran berkala, peningkatan dalam Kadar Pembiayaan Asas (KPA) seperti dalam kes kadar berubah, akan menyebabkan ansuran yang lebih tinggi; tetapi dihadkan pada Kadar Keuntungan Siling 12%. Bank akan memberitahu pelanggan mengenai perubahan ansuran sebelum tarikh berkuat kuasa.
- Jika anda mempunyai masalah untuk memenuhi kewajipan pembiayaan anda, sila hubungi dan berbincang dengan kami.

10. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

- Jika anda mempunyai kesukaran dalam membuat pembayaran, anda hendaklah menghubungi pihak Bank dengan kadar segera untuk berbincang mengenai alternatif lain pembayaran.
- Jika anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh pihak Bank, anda diminta mengisi borang "Borang Maklum Balas" yang boleh didapati di laman sesawang AffinAlways.com yang akan dihantar ke Pengurusan Maklum Balas Pelanggan & Resolusi. Anda juga boleh menghubungi pihak Bank di:

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alamat: Pengurusan Maklum Balas Pelanggan & Resolusi Tingkat 9, Menara Affin, Lingkar TRX, Tun Razak Exchange, 55188 Kuala Lumpur | No Hubungan Waktu Operasi: 8:00 pg. – 12:00 pg. (Isnin – Ahad) E-mel Laman Web | 03-8230 2222 yourvoice@affingroup.com https://www.affingroup.com https://www.affinalways.com |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Secara alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu dan Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS). Anda boleh menghubungi AKPK di:

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| Alamat: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) Tingkat 5 and 6, Menara Aras Raya (dahulunya dikenali sebagai Menara Bumiputra-Commerce), Jalan Raja Laut, City Centre 50350 Kuala Lumpur. | AKPK Infoline | 03-2616 7766 |
| | No. Faks | 03-2616 7601 |
| | Waktu Operasi | 9:00 pg. – 5:00 ptg. (Isnin – Jumaat) |

- Jika anda tidak berpuas hati dengan cara penyelesaian pihak Bank terhadap pertanyaan atau aduan anda sila hubungi Ombudsman for Financial Services (OFS) di:

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Alamat: Ombudsman Perkhidmatan Kewangan (OFS) (664393P) (Dahulu dikenali sebagai Biro Pengantaraan Kewangan) Tingkat 14, Blok Utama, Menara Takaful Malaysia No. 4, Jalan Sultan Sulaiman 50000 Kuala Lumpur | No Hubungan | 03 – 2272 2811 |
| | No. Faks | 03 – 2272 1577 |
| | E-mail | enquiry@ofs.org.my |
| | Laman Web | www.ofs.org.my |

- Jika anda tidak berpuas hati dengan cara penyelesaian pihak Bank terhadap pertanyaan atau aduan anda sila hubungi Bank Negara Malaysia Link atau BNMLINK di:

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Alamat: BNMLINK Bank Negara Malaysia P.O. Box 10922 (Peti Surat 10922) 50929 Kuala Lumpur | No. Hubungan Waktu Operasi: 9:00 pg. – 5:00 ptg. (Isnin – Jumaat) | 1-300-88-5465 |
| | No. Faks | 03-2174 1515 |
| | Borang Web eLINK | https://bnmlink.bnm.gov.my |

11. Apa yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan dalam maklumat peribadi saya?

Adalah penting bagi anda untuk memaklumkan kepada kami tentang sebarang perubahan mengenai maklumat anda bagi memastikan semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.

12. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Untuk maklumat lanjut, sila hubungi cawangan Bank berhampiran anda atau hubungi Pusat Panggilan kami di 03-8230 2222 atau layari laman web kami di AffinAlways.com.

13. Pakej pembiayaan lain yang disediakan.

- Pembiayaan Berjangka-i Murabahah
- Pembiayaan Berjangka-i Ijarah
- Pembiayaan Berjangka-i Musharakah Mutanaqisah
- Pembiayaan Berjangka-i Tawarruq.

NOTA PENTING:

TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA SEKIRANYA ANDA GAGAL UNTUK MEMBAYAR ANSURAN PEMBIAYAAN ANDA.

Maklumat yang dinyatakan di dalam lembaran keterangan ini sah dari **12 JANUARI 2024**.

- Saya/Kami dengan ini mengakui bahawa terma utama lembaran pendedahan produk ini, khususnya, terma yang memberi kesan kepada kewajipan saya/kami, telah dijelaskan dengan jelas kepada saya/kami oleh kakitangan, wakil atau ejen Bank.

Tandatangan : _____

Nama : _____

No Kad Pengenalan : _____