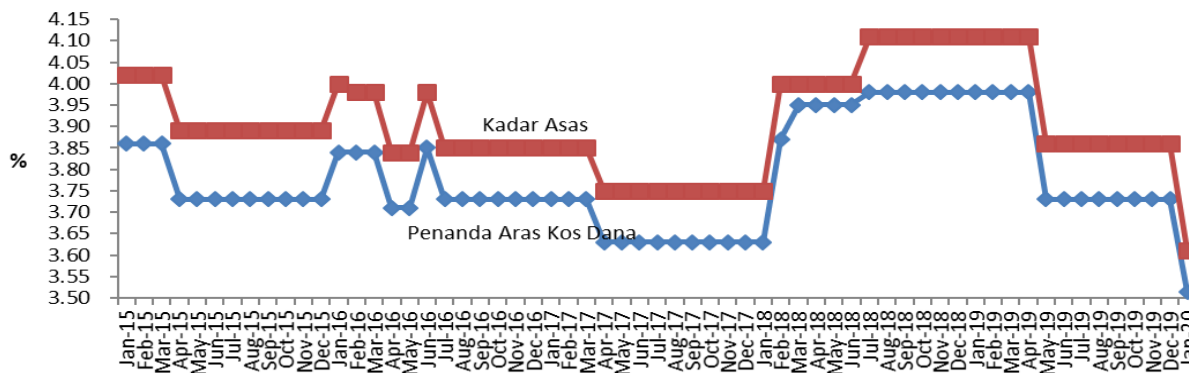


LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK	United Overseas Bank (Malaysia) Berhad
<p>(Sila baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum anda memutuskan untuk memohon Pembiayaan Berjangka-i (Tawarruq). Pastikan anda juga membaca terma-terma dan syarat-syarat am. Dapatkan penjelasan daripada Bank sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian atau terma-terma di dalam dokumen ini.</p>	Produk: Pembiayaan Berjangka-i (PB-i) Tarikh:
1. Apakah produk ini?	
<p>Pembiayaan Berjangka-i adalah kemudahan pembiayaan untuk membeli hartanah komersial/kediaman dalam pembinaan, hartanah yang telah siap dibina dari pemaju atau penjual, serta untuk pembiayaan semula dan menggadai janji semula hartanah yang bebas dari sebarang bebanan. Harga Jualan Bank dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Jualan Siling yang tetap sepanjang tempoh pembiayaan. Walaubagaimanapun, Kadar Keuntungan Efektif dikira berdasarkan kadar boleh ubah dan harta yang akan dibiayai ini akan dicagar kepada Bank untuk tujuan sekuriti. Sekuriti tambahan seperti penjamin akan perkara-perkara lain kemungkinan akan diminta tertakluk kepada penaksiran bank.</p>	
2. Apakah konsep Syariah yang diguna pakai?	
<ul style="list-style-type: none"> • Konsep Syariah yang diguna pakai adalah Tawarruq. • Tawarruq merujuk pada konsep penjualan komoditi atau aset kepada pelanggan dengan harga tertanggung berlandaskan konsep Murabahah. Di dalam situasi ini, Pelanggan membeli komoditi sebagai aset dasar dari pihak Bank. Komoditi atau aset tersebut kemudiannya dijual kepada satu pihak lain selain daripada penjual asal untuk mendapatkan tunai. 	
3. Apakah yang boleh saya dapat daripada produk ini?	
<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah amaun dipinjam: RM _____ (_____% daripada harga pembelian hartanah). • Tempoh Pembiayaan : _____ tahun. • Harga Jualan Kontrak: RM _____ 	<u>Kadar Keuntungan</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kadar Keuntungan Jualan : _____% • Kadar Asas Islamik (KAI): _____% • Margin Keuntungan: + _____% • Kadar Keuntungan Efektif: _____% • Tanpa 'Zero Entry Cost' (ZEC)
4. Apakah Kadar Asas Islamik (KAI)	
<p>Kadar Asas Islamik (KAI) yang kami tawarkan ke atas produk ini merangkumi dua komponen: Penanda Aras Kos Dana dan Keperluan Rizab Berkanun yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia. Penanda Aras Kos Dana merupakan kos pembiayaan kami dan berdasarkan kombinasi 3 Bulan KLIBOR dan kos marjinal untuk mengumpul dana daripada deposit tetap baru.</p>	

5. Apakah kebarangkalian untuk berlakunya perubahan dalam KAI?

KAI akan berubah mengikut perubahan Penanda Aras Kos Dana dan Keperluan Rizab Berkanun. Perubahan Penanda Aras Kos Dana boleh berlaku disebabkan oleh perubahan dalam Kadar Asas Semalaman (OPR) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia, serta faktor-faktor lain seperti 3 Bulan KLIBOR atau kos marjinal untuk mengumpul dana daripada deposit tetap baru.

6. Sejarah kepada Penanda Aras Kos sejak 3 tahun yang lalu



7. Apakah tanggungjawab saya?

- Bayaran ansuran bulanan: RM_____.
- Jumlah pembayaran dibuat sehingga tahun ke _____ ialah sebanyak RM_____.

Penting: Untuk sebarang penyelarasan kepada KAI secara meningkat atau menurun, pihak Bank akan menyemak semula ansuran bulanan berdasarkan penyelarasan KAI untuk ansuran yang telah ditetapkan. Pihak Bank akan menyediakan segala butiran lengkap mengenai jumlah ansuran bulanan yang telah disemak semula sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar sebelum perubahan tarikh ansuran diubah berkuat kuasa.

Kadar	Hari ini (KAI = %)	Jika KAI naik 1%	Jika KAI naik 2%
Ansuran Bulanan	RM	RM	RM
Jumlah kos keuntungan dikenakan sehingga tahun ke _____ (Tidak termasuk Keuntungan Tempoh Tangguhan) (GPP)	RM	RM	RM
Jumlah Pembayaran dibuat sehingga tahun ke _____	RM	RM	RM
Harga jualan Kontrak	RM	RM	RM
Rebat (Ibra')	RM	RM	RM

Penting:

- Ansuran GPP (sekiranya ada) adalah berdasarkan kepada pembayaran progresif pada bulan tersebut, maka tidak termasuk kepada pengiraan diatas.
- Rebat akan diberikan kepada anda sekiranya ada perbezaan antara kadar keuntungan tertinggi dan kadar keuntungan efektif.
- Pihak Bank berhak mengubah KAI dari masa ke semasa. Sekiranya kadar keuntungan efektif berubah disebabkan oleh perubahan yg berlaku kepada KAI, pihak Bank mempunyai kuasa untuk melakukan perubahan kepada pembayaran samada:
 - Merubah jumlah amaun Pembayaran Bulanan; atau
 - Merubah jumlah nombor Pembayaran Bulanan

8. Apakah caj-caj lain yang perlu saya bayar?

No.	Fi dan Caj	Keterangan								
1.	Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989).								
2.	Fi / Yuran Wakalah / Agensi	RM50								
3.	Yuran Pembukaan	Caj Kali Pertama untuk pembiayaan yang diluluskan <table border="1" data-bbox="665 814 1425 949"> <thead> <tr> <th>Jenis Hartanah</th> <th>Fi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Perumahan</td> <td>Tiada Caj</td> </tr> <tr> <td>Komersial</td> <td>RM200</td> </tr> <tr> <td>Warga Asing</td> <td>RM500 (Yuran Pembukaan)</td> </tr> </tbody> </table>	Jenis Hartanah	Fi	Perumahan	Tiada Caj	Komersial	RM200	Warga Asing	RM500 (Yuran Pembukaan)
Jenis Hartanah	Fi									
Perumahan	Tiada Caj									
Komersial	RM200									
Warga Asing	RM500 (Yuran Pembukaan)									

Nota:

- Kami akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya 21 hari sebelum tarikh kuat kuasa pelaksanaan jika terdapat sebarang perubahan pada fi dan caj yang berkenaan dengan produk ini.
- Sila rujuk laman web kami di www.uob.com.my untuk maklumat yuran dan caj.

9. Apakah yang akan terjadi jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?

Sekiranya anda gagal untuk menjelaskan tanggungjawab anda mengikut masa yang telah ditetapkan, perkara berikut akan dikenakan:

- **Kadar Keuntungan Ingkar**

Dalam situasi keingkaran pembayaran, kadar keuntungan ingkar akan dikenakan pada keseluruhan baki amaun pembiayaan anda seperti berikut;

Tahap Keingkaran	***Kadar Keuntungan Ingkar
	#Kadar Asas Islamik (KAI)
30 hari	Kadar Keuntungan Efektif (EPR) + 1.50% setahun***
Tempoh pulih	Selepas semua tunggakan dijelaskan, Kadar Keuntungan Efektif akan ditukar ke Kadar Keuntungan Efektif + 1.50% setahun tertakluk kepada tempoh permantauan selama 12 bulan
60 hari	EPR + 1.50% setahun***
90 hari dan/atau penarikan balik pembiayaan	KAI + 6.46% setahun***

*** Kadar Keuntungan Ingkar adalah tertakluk kepada perubahan, tertakluk kepada Kadar Keuntungan Jualan .
di kenali juga sebagai 'Islamic Base Rate' (IBR).

- **Caj Gantirugi**

Keingkaran pembayaran dalam tempoh pembiayaan dan sebelum tempoh matang	<u>Amaun Ansuran Tertunggak x 1% x Bil Hari Tertunggak</u> 365
Keingkaran pembayaran ansuran selepas tempoh matang	<u>Amaun Prinsipal Tertunggak x Kadar IIMM x Bil Hari Tertunggak</u> 365
	Nota: IIMM = Pasaran Wang Antara Bank Islam

- **Hak Penyelesaian**

Pihak Bank berhak untuk menolak sebarang akaun anda yang berbaki kredit bagi tujuan menjelaskan tunggakan pembayaran dan anda akan dimaklumkan sekurang-kurangnya 7 hari sebelum mendebitkan akaun anda.

- **Tindakan Undang-Undang**

Tindakan undang-undang akan dikenakan sekiranya anda gagal untuk membalas notis peringatan. Pihak Bank boleh merampas sekuriti dan semua kos tuntutan akan ditanggung oleh anda. Pihak Bank berhak untuk menjalankan proses pemulihan hutang, perampasan harta dan kebangkrapan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan apa-apa tunggakan setelah sekuriti dilepaskan.

- **Perubahan Kepada Kadar Pembiayaan**

Pihak Bank boleh menyemak semula kadar bayaran ansuran yang mungkin mengakibatkan jumlah ansuran menjadi lebih tinggi (tertakluk kepada Harga Jualan Bank) akibat daripada penstrukturan atau penjadualan semula bayaran pembiayaan. Anda akan dimaklumkan sekurang-kurangnya 21 hari kalender sebelum tarikh kuat kuasa semakan.

10. Bagaimanakah jika saya menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan ini sebelum ia matang?

- Pihak Bank akan memberikan rebat sekiranya anda melakukan penyelesaian awal

Formula rebat:

Rebat untuk penyelesaian awal = Baki yang belum diperolehi - Caj Penyelesaian Awal
(sekiranya ada)

Nota:

- I. Baki yang belum diperolehi = Jumlah Keuntungan – Keuntungan belum diperolehi
- II. Jumlah Keuntungan = Harga Jualan – Amaun Pembiayaan
- III. Keuntungan belum diperolehi dikira berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif diatas baki amaun pembiayaan yang dikeluarkan

11. Adakah saya perlu mendapatkan sebarang perlindungan insurans/ takaful?

- Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (*Mortgage Reducing Term Takaful* atau MRTT) adalah tidak wajib. Walau bagaimanapun, anda dinasihatkan untuk mendapatkan MRTT untuk melindungi keluarga daripada kehilangan harta benda akibat keadaan yang tidak diduga.
- Takaful kebakaran / Takaful Pemilikan Rumah ke atas harta yang akan dijadikan sebagai cagar adalah diwajibkan, anda diberikan pilihan samada memilih panel takaful dari pihak bank atau operator Takaful yang lain.

12. Adakah saya boleh melantik firma guaman yang bukan dari panel bank?

Anda digalakkan untuk melantik firma guaman panel bank. Ini adalah untuk mengelakkan sebarang kelewatan dalam proses dokumentasi yang mungkin berlaku atas sebas ketidak pastian firma guaman dalam pengurusan dokumentasi bank yang sedia bank.

Jika anda melantik firma guaman pilihan anda selain daripada panel bank, pelantikan firma guaman anda mestilah memenuhi syarat-syarat minimum yang ditetapkan oleh pihak bank dari semasa ke semasa.

13. Apakah risiko-risiko utama yang dihadapi di dalam produk ini?

Kadar keuntungan ke atas pembiayaan ini adalah terapung dan ia ditambah kepada Kadar Asas Islamik (KAI). Kadar keuntungan boleh berubah mengikut perubahan dalam kadar rujukan. Peningkatan dalam kadar keuntungan boleh mengakibatkan pembayaran bulanan atau ansuran yang lebih tinggi.

14. Sekiranya tempoh pembiayaan melebihi umur persaraan, sumber pendapatan saya adalah:

- KWSP
- Simpanan / Simpanan Tetap / ASB
- Pendapatan Sewa
- Lain-lain _____

15. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan dalam butiran perhubungan saya?

Adalah penting untuk anda menghubungi kami jika terdapat sebarang perubahan dalam butiran perhubungan anda bagi memastikan surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya dengan menghubungi UOB 121 Telefon Perbankan 24-jam kami.

16. Di manakah boleh saya dapatkan bantuan dan pertanyaan?

- Sekiranya anda mempunyai masalah untuk menjelaskan pembayaran, sila hubungi kami secepat mungkin untuk membincangkan pelan pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi kami di nombor berikut:

Kuala Lumpur	(6) 03 - 26128 121
Penang	(6) 04 - 2401 121
Johor Bahru	(6) 07 - 2881 121
Kuching	(6) 082 - 287 121
Kota Kinabalu	(6) 088 - 477 121

- Anda juga boleh mendapatkan khidmat bantuan dari Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) yang merupakan agensi ditubuhkan oleh Bank Negara untuk memberi perkhidmatan percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit dan penstrukturan semula pembiayaan individu. Anda boleh menghubungi AKPK di alamat dan nombor berikut:

Tingkat 8, Maju Junction Mall
 1001, Jalan Sultan Ismail,
 50250 Kuala Lumpur
 Tel: 03-2616 7766
 E-mail: enquiry@akpk.org.my

17. Di manakah boleh saya dapatkan maklumat lanjut?

- Jika anda perlukan maklumat lanjut mengenai pinjaman perumahan Islamik, sila rujuk kepada buku banking infoberjudul 'Pembiayaan Perumahan-i', yang terdapat di semua cawangan kami

dan di laman web www.bankinginfo.com.my.

- Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan, sila hubungi Perbankan Telefon UOB 121 24-jam kami di:

Kuala Lumpur	(6) 03 - 26128 121
Penang	(6) 04 - 2401 121
Johor Bahru	(6) 07 - 2881 121
Kuching	(6) 082 - 287 121
Kota Kinabalu	(6) 088 - 477 121

18. Pakej pinjaman perumahan lain yang disediakan

- Pinjaman Perumahan-i (PP-i)

**NOTA PENTING:
HARTA ANDA MUNGKIN DI GADAI JANJINYA JIKA ANDA TIDAK
MENERUSKAN PEMBAYARAN PEMBIAYAAN
BERJANGKA-i ANDA.**

Maklumat yang disediakan dalam helaian pendedahan ini adalah sah pada 31 Januari 2020.

Ilustrasi Jadual Pembayaran

Pengiraan berdasarkan Kadar Keuntungan Jualan

Harga Jualan	RM266,940
Kadar Keuntungan Jualan	11%
Tempoh Pembiayaan	5 tahun (60 bulan)
Jumlah Pembiayaan	RM200,000

Pengiraan berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif

Harga Efektif	RM232,713.40
Kadar Keuntungan Efektif	4.50% (Kadar Asas + 0.98)
Tempoh Pembiayaan	5 tahun (60 bulan)
Jumlah Pembiayaan	RM200,000

No	Tarikh Pembayaran	Ansuran (RM)	Pembayaran Keuntungan (RM)	Pembayaran Prinsipal (RM)	Harga Jualan Tertangguh (RM)	Prinsipal Tertangguh (RM)	Pendapatan yang Belum Diperolehi (RM)
	31-Jan-15				266,940.00	200,000.00	66,940.00
1	28-Feb-15	3,729.00	750.00	2,979.00	262,491.00	197,021.00	65,470.00
2	31-Mar-15	3,729.00	738.83	2,990.17	258,042.00	194,030.83	64,011.17
3	30-Apr-15	3,729.00	727.62	3,001.38	253,593.00	191,029.44	62,563.56
4	31-May-15	3,729.00	716.36	3,012.64	249,144.00	188,016.80	61,127.20
5	30-Jun-15	3,729.00	705.06	3,023.94	244,695.00	184,992.87	59,702.13
6	31-Jul-15	3,729.00	693.72	3,035.28	240,246.00	181,957.59	58,288.41
7	31-Aug-15	3,729.00	682.34	3,046.66	235,797.00	178,910.93	56,886.07
8	30-Sep-15	3,729.00	670.92	3,058.08	231,348.00	175,852.85	55,495.15
9	31-Oct-15	3,729.00	659.45	3,069.55	226,899.00	172,783.30	54,115.70
10	30-Nov-15	3,729.00	647.94	3,081.06	222,450.00	169,702.23	52,747.77
11	31-Dec-15	3,729.00	636.38	3,092.62	218,001.00	166,609.62	51,391.38
12	31-Jan-16	3,729.00	624.79	3,104.21	213,552.00	163,505.40	50,046.60

Penafian:

Jadual ini menunjukkan pembayaran ansuran oleh pelanggan. Nilai yang ditunjukkan di atas boleh berubah mengikut kepada beberapa pembolehubah seperti ketetapan waktu pembayaran oleh pelanggan, pra-pembayaran, pergerakan Kadar Asas Islam, perbezaan jumlah pengeluaran dan bilangan hari dalam bulan.

Penyelesaian Awal Untuk Pembiayaan

Pelanggan meminta untuk melakukan penyelesaian awal pada 31/8/2017 (ansuran pembayaran ke 31 tidak dibayar). Sekiranya Pelanggan ingin membuat penyelesaian awal dalam tempoh tertentu, kami pihak Bank akan mengurangkan rebat kepada Pelanggan sebanyak RM1,000 (jumlah ini adalah hanya untuk ilustrasi sahaja). Berikut adalah daripada jadual pembayaran sedia ada:

No	Tarikh Pembayaran	Ansuran (RM)	Pembayaran Keuntungan (RM)	Pembayaran Prinsipal (RM)	Harga Jualan Tertanggung (RM)	Prinsipal Tertanggung (RM)	Pendapatan yang Belum Diperolehi (RM)
	31-Jan-15				266,940.00	200,000.00	66,940.00
1	28-Feb-15	3,729.00	750.00	2,979.00	262,491.00	197,021.00	65,470.00
2	31-Mar-15	3,729.00	738.83	2,990.17	258,042.00	194,030.83	64,011.17
30	31-Jul-17	3,729.00	408.44	3,320.56	133,470.00	105,596.03	27,873.97
31	31-Aug-17	3,729.00	395.99	3,333.01	129,021.00	102,263.02	26,757.98
32	30-Sep-17	3,729.00	383.49	3,345.51	124,572.00	98,917.50	25,654.50

Pendapatan yang Belum Diperolehi pada 31/7/2017 = RM27,873.97

Rebat untuk penyelesaian awal = Pendapatan yang Belum Diperolehi – Pengurangan Rebate awal
 = RM27,873.97 – RM1,000
 = RM26,873.97

Harga Jualan Tertanggung untuk penyelesaian = Jadual Harga Jualan Tertanggung pada 31/8/2017 + Ansuran yang tidak dibayar, (jika ada)
 = RM129,021 + RM3,729.00
 = RM132,750.00

Amaun Penyelesaian pada 31/8/2017 = Harga Jualan Tertanggung (Pada Penyelesaian) – Jumlah Pembiayaan yang belum dibayar (jika ada) + Denda bayaran lewat (jika ada) + Caj Pelbagai (jika ada) + Caj Lain-Lain (jika ada) – Pengurangan Rebate
 = RM132,750 – 0.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 – RM26,873.97
 = **RM105,873.03**

Penafian:

Jadual ini menunjukkan pembayaran ansuran oleh pelanggan. Nilai yang ditunjukkan di atas boleh berubah mengikut kepada beberapa pembolehubah seperti ketetapan waktu pembayaran oleh pelanggan, pra-pembayaran, pergerakan Kadar Asas Islam, perbezaan jumlah pengeluaran dan bilangan hari dalam bulan.