

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK (LPP)		VERSI BAHASA MALAYSIA	
(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).		Bank :	Affin Islamic Bank Berhad
		Produk :	AFFIN Tawarruq Cash Line-i
1. Apakah produk ini?			
AFFIN Tawarruq Cash Line-i (CL-i) adalah setanding dengan kemudahan overdraf perbankan konvensional. CL-i ialah pembiayaan yang diberikan oleh pihak Bank di mana, modus operandi adalah melalui akaun semasa, di mana Pelanggan diberi kuasa untuk mengeluarkannya dari akaun semasa sehingga had yang diluluskan. Kemudahan pembiayaan di bawah CL-i boleh diberikan bagi tujuan seperti berikut: - Pembiayaan untuk hartanah bebas cagaran. - Kemudahan pembiayaan untuk kepada Pelanggan gadai janji hartanah sedia ada. - Pembiayaan hartanah kediaman (siap dan dalam pembinaan) atau pembiayaan semula baki tertunggak (siap) untuk hartanah kediaman. - Pembiayaan semula hartanah kediaman daripada institusi kewangan lain dengan lebih had tambahan untuk digunakan untuk kegunaan peribadi.			
2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?			
<u>Tawarruq</u> Konsep Syariah yang terpakai untuk produk di atas ialah <i>Tawarruq</i>. <i>Tawarruq</i> terdiri daripada dua kontrak jual beli di mana Pelanggan membeli Komoditi daripada Bank pada harga jualan lebih tinggi (Harga Jualan Bank) secara bayaran tertunda dan seterusnya menjual Komoditi kepada Pembekal Komoditi secara tunai pada Harga Belian Bank dengan objektif untuk mendapatkan wang tunai. <u>Wakalah</u> Di bawah kemudahan ini, Bank akan menggunakan mekanisme dwi-agensi di bawah konsep <i>Wakalah</i>. Pelanggan melantik Bank sebagai ejen Pelanggan untuk membeli Komoditi daripada Bank dan seterusnya menjual Komoditi tersebut kepada Pembekal Komoditi lain bagi pihak Pelanggan untuk melengkapkan transaksi <i>Tawarruq</i>. <u>Wa'd</u> Pelanggan akan melaksanakan Akujanji Pembelian berdasarkan konsep <i>Wa'd</i>. Di bawah Akujanji Pembelian tersebut, Pelanggan berjanji untuk membeli daripada Bank komoditi patuh Syariah tertentu ("Komoditi" terdiri daripada minyak sawit mentah (MSM), getah atau mana-mana komoditi lain) seperti yang dinasihatkan oleh Pembekal Komoditi pada Harga Jualan Bank.			
3. What do I get from this product?			
Kelayakan	Individu berumur 18 tahun dan ke atas.		
Kadar Keuntungan Siling ("KKS")	Ini merujuk kepada kadar keuntungan maksimum yang dicajkan ke atas Pelanggan sepanjang tempoh pembiayaan. Walau pun terdapat kenaikan dalam Kadar Asas Standard (KAS), kadar keuntungan akan berhenti pada kadar siling maksimum yang dinyatakan di dalam perjanjian kemudahan. KKS maksimum: 12.00% setahun		
Margin Pembiayaan ("MOF")	Tawarruq Cash Line-i	Kombinasi Home Flexi Plus-i dan Cash line-i	Home Flexi Plus-i Cash Line-i
	Sehingga 85% (termasuk pembiayaan gadai janji belum jelas) Margin pembiayaan sebenar akan ditentukan oleh pihak Bank berdasarkan kepada jenis hartanah, lokasi dan kapasiti pembayaran pemohon	Sehingga 90% daripada Nilai Pasaran Terbuka atau Harga Jualan & Belian, yang mana lebih rendah + 5% (MRTT, kos perundangan & dokumentasi, yuran setem dan yuran penilaian)	Sehingga 50% daripada Nilai Pasaran Terbuka atau Harga Jualan & Belian, yang mana lebih rendah + 5% (MRTT, kos perundangan & dokumentasi, yuran setem dan yuran penilaian)
<u>Nota:</u> Margin pembiayaan sebenar akan ditentukan oleh pihak Bank berdasarkan kepada jenis hartanah, lokasi dan kapasiti pembayaran pemohon.			
Tempoh Pembiayaan	35 tahun atau sehingga umur 70 tahun, yang mana lebih awal.		

Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang digunakan	Kadar Asas Standard + 1.55% setahun. <u>Nota:</u> - Kadar Keuntungan Efektif akan ditentukan pada masa permohonan. - Sila layari AffinAlways.com untuk Kadar Asas Standard (KAS) terkini. - Sebarang promosi dan pakej istimewa bagi produk ini akan dimaklumkan kepada Pelanggan oleh pihak Bank melalui pelbagai saluran komunikasi. - Ambil perhatian bahawa Kadar Kadar Keuntungan Efektif akhir akan dimaklumkan kepada anda dalam Surat Tawaran. <u>Pengiraan Keuntungan:</u> Formula = Amount Fasiliti Yang Digunakan x Kadar Keuntungan x $\frac{\text{Jumlah Hari}}{365}$
Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang tidak digunakan	1% setahun dikenakan pada had yang tidak digunakan yang terpakai untuk jumlah Kemudahan melebihi RM250,000.00 <u>Pengiraan Keuntungan:</u> Formula = Amount Fasiliti Yang Tidak Digunakan x Kadar Keuntungan x $\frac{\text{Jumlah Hari}}{365}$
Harga Jualan Bank	Harga Jualan Bank dikira berdasarkan formula berikut: $p * n \div \left[\frac{(((1 + r/1200)^n) - 1)}{(r/1200) ((1 + r/1200)^n)} \right]$ Di mana: p = Harga Belian Bank r = Kadar Keuntungan Siling n = Bilangan Tempoh Pembiayaan (dalam bulan)
Tempoh Tertutup (Lock-in)	Tidak berkenaan.

Nota:

Amaun yang diluluskan, tempoh dan kadar Kemudahan anda adalah tertakluk pada penilaian kredit dan kriteria kelulusan yang ditetapkan oleh pihak Bank.

4. Apakah Kadar Asas Standard (KAS)?

KAS yang ditawarkan untuk produk ini adalah berdasarkan kadar penanda yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda kini ditetapkan kepada Kadar Dasar Semalaman (KDS), yang merupakan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

5. Apakah senario yang mungkin mencetuskan perubahan dalam KAS?

KAS boleh menaik ataupun menurun akibat daripada perubahan kepada kadar penanda, iaitu perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (KDS).

6. Penanda aras Kos Dana (COF) terdahulu dalam tempoh 3 tahun yang lepas:

Sila rujuk AffinAlways.com untuk data sejarah terkini.

Pergi ke PERIBADI > Pinjaman dan Pembiayaan > Kegunaan Peribadi (Gadai Janji) > AFFIN Tawarruq Cash Line-i > Maklumat Penting > Panduan Pengguna mengenai Kadar Rujukan.

7. What are my obligations?

- Anda dikehendaki untuk membayar bahagian keuntungan daripada Harga Jualan Bank pada setiap bulan (pembayaran keuntungan) tertakluk pada Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang digunakan dan Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang tidak digunakan, yang mana ia tidak akan melebihi KKS.
- Setelah tempoh Kemudahan berakhir, anda diminta untuk membuat penyelesaian penuh untuk pembayaran keuntungan belum jelas dan amaun yang digunakan (bahagian prinsipal) daripada Harga Belian Bank.
- Penting:** Keuntungan bulanan dan jumlah amaun pembayaran anda akan berbeza tertakluk pada perubahan Kadar Asas Standard (KAS).

Contoh:

Jumlah Amaun Dibiayai (RM)	: 350,000.00
Tempoh	: 30 tahun
Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang digunakan	: KAS + 1.55% setahun
Kadar Keuntungan Efektif ke atas Had Fasiliti yang tidak digunakan	: 1.00% setahun
Bilangan Hari dalam Bulan	: 30 hari

Obbligasi:

Amaun Fasiliti Yang Digunakan (RM)	: 100,000.00
Amaun Fasiliti Yang Tidak Digunakan (RM)	: 250,000.00

Keuntungan atas Amaun Fasiliti Yang Digunakan (RM)	: 373.97
Keuntungan atas Amaun Fasiliti Yang Tidak Digunakan (RM)	: 205.48
Jumlah Keseluruhan Keuntungan (RM)	: 579.45

Ansuran bulanan dan jumlah bayaran anda akan berbeza-beza jika KAS berubah.

	KAS hari ini 3.00% setahun	Jika KAS meningkat sebanyak 1%	Jika KAS meningkat sebanyak 2%
Keuntungan Bulanan	579.45	661.64	743.84

- Akaun Kemudahan mesti dikendalikan dalam had kemudahan yang diluluskan. Sekiranya lebih melebihi had Kemudahan diluluskan, kos pentadbiran sebanyak 1.00% setahun akan dikenakan ke atas amaun lebih yang dikira dari tarikh lebih dikeluarkan sehingga tarikh penyelesaian penuh amaun lebih tersebut.

PENTING:

- Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja.
- Sila rujuk laman web kami di AffinAlways.com untuk KAS terkini.
- Berdasarkan ilustrasi di atas, amaun ansuran bulanan akan dinaikkan/diturunkan selaras dengan kenaikan/penurunan KAS dan perubahan tersebut akan ditunjukkan pada tarikh semakan berikutnya.
- Pada tempoh matang Kemudahan, anda harus membayar baki belum jelas sepenuhnya atau pihak Bank dengan pertimbangannya, memberikan lanjutan tempoh Kemudahan untuk memudahkan penyelesaian melalui amaun pembayaran ansuran bulanan yang dipersetujui.

8. Apakah yuran dan caj yang saya perlu bayar?

Jenis Yuran/Caj	Butiran Yuran/Caj
Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Pindaan 1989)
Yuran guaman berkaitan dokumen pembiayaan	Pelanggan hendaklah membayar semua yuran guaman dan sebarang perbelanjaan sampingan yang berkaitan dengan kemudahan (termasuk tetapi tidak terhad kepada perkara berkaitan dengan penyediaan, setem dan pendaftaran sebarang dokumen sekuriti dan penyerahan dan pengeluaran caveat). Sekuriti dokumentasi pembiayaan akan diuruskan oleh panel peguam Bank. Sekiranya Pelanggan melantik peguam cara yang bukan panel Bank, garis panduan permohonan sebagai peguam cara bukan panel Bank yang disediakan oleh pihak Bank haruslah dipatuhi dan kelulusan sepenuhnya adalah mengikut budi bicara pihak Bank. Walau bagaimanapun, untuk mengelak sebarang kelewatan dalam dokumentasi atau proses, pelantikan peguam cara daripada panel Bank adalah sangat digalakkan.
Yuran Penilaian Hartanah	Untuk Hartanah yang telah siap sahaja (hanya terpakai kepada yuran penilaian awal sebelum pengeluaran Kemudahan pertama)
Yuran Pemprosesan	Tiada caj
Penyata Penebusan (setiap akaun dan setiap permintaan)	RM50.00
Yuran mendapatkan Sekuriti Dokumen (setiap permintaan – untuk set lengkap dokumen)	RM30.00
Yuran Penstrukturan/ Penjadualan Semula	Tiada caj
Penyata pembiayaan tambahan (setiap permintaan)	RM10.00
Surat Pengesahan bagi pengeluaran KWSP	RM20.00
Yuran Broker	Yuran Broker adalah yuran yang akan dikenakan untuk setiap transaksi Tawarruq dilakukan oleh pihak Bank. Pengenaan yuran Broker adalah seperti berikut: KKS dan Individu – yuran adalah sebanyak RM5.00 bagi setiap RM1.0 juta (asas pro-rata).

Nota:

- Yuran Broker adalah tertakluk pada perubahan dari semasa ke semasa seperti yang disebut oleh pembekal komoditi.
- Kami akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum tarikh kuat kuasa pelaksanaan, sekiranya terdapat sebarang perubahan dalam yuran dan caj yang terpakai kepada Kemudahan pembiayaan anda.
- Seperti semua terma dan syarat lain yang terkandung di dalam Surat Tawaran.

9. Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi kewajipan saya?

- Apabila Jumlah Hari Tertunggak Kemudahan adalah sembilan puluh satu (91) hari, Bank akan menyemak semula Kadar Keuntungan Efektif di dalam Surat Tawaran kepada Kadar Keuntungan Efektif + 0.64% setahun dikira ke atas jumlah pokok tertunggak, atau kadar lain atau asas pengiraan kadar berdasarkan keperluan kawal selia
Kadar pembiayaan akan kembalikan kepada kadar kontrak, apabila Jumlah Hari Tertunggak berkurang kepada sembilan puluh (90) hari dan ke bawah.
Pihak Bank akan memberi notis bertulis tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh efektif ansuran bulanan yang disemak.
- Kadar Keuntungan Efektif yang telah disemak di atas adalah tertakluk pada Kadar Keuntungan Siling.

- Jika anda menghadapi masalah untuk memenuhi kewajipan pembiayaan anda, hubungi kami awal untuk membincangkan pembayaran alternatif. Kelewatan di pihak anda boleh menyebabkan akibat berikut:
 - Kami mempunyai hak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda yang dikekalkan dengan kami untuk menyelesaikan baki belum jelas dalam akaun Kemudahan ini di mana kami akan memberitahu anda terlebih dahulu sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar.
 - Kami boleh meneruskan tindakan undang-undang jika anda gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis-notis peringatan. Hartanah anda mungkin akan dirampas. Anda perlu menanggung semua kos yang berkaitan dengan perampasan tersebut. Sekiranya terdapat kekurangan (*shortfall*) di antara harga jualan hartanah dan amaun tertunggak selepas hartanah anda dijual, anda bertanggungjawab untuk menyelesaikan baki (jika ada).
 - Tindakan undang-undang terhadap anda boleh mempengaruhi penilaian kredit anda yang akan menyebabkan pembiayaan menjadi lebih sukar atau mahal kepada anda.

Caj Ganti Rugi (Ta'widh)

- Sebelum tarikh matang Kemudahan tersebut
Satu jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun ke atas ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran penuh:

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

- Semasa dan selepas tarikh matang Kemudahan tersebut
Satu jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa harian semalaman Kadar Pasaran Wang antara bank Secara Islam (IIMM) pada baki belum jelas ditolak ibra '(jika ada):

$$= \text{Baki belum jelas} \times \text{kadar semasa IIMM} \times \frac{\text{bilangan hari tertunggak}}{365}$$

- Ia akan bermula daripada tarikh pembayaran pertama kali dimungkiri sehingga tarikh bayaran sebenar walaupun Kemudahan ditamatkan atas apa jua sebab.
- Caj ganti rugi pada kadar yang disebutkan di atas akan dibayar oleh anda selepas dan juga sebelum sebarang penghakiman atau perintah mahkamah.
- Walau apa pun jumlah caj ganti rugi yang dikenakan, ia diakui dengan jelas dan bersetuju bahawa amaun caj ganti rugi tersebut tidak akan dikompau lagi.
- Sila rujuk kewajipan lain seperti yang dinyatakan di dalam Surat Tawaran.

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

- Pihak Bank tidak mengenakan tempoh tertutup (*lock-in*) untuk Kemudahan ini dan tiada yuran yang dikenakan bagi penyelesaian awal sebelum tempoh matang. Pihak Bank akan memberi rebat (*ibra*) yang bersamaan dengan Keuntungan Tertunda semasa waktu penyelesaian:

Formula Rebate (Ibra'):

$$\text{Rebat (Ibra')} = \text{Keuntungan Tertunda} - \text{Kos Anggaran Yang Munasabah Yang Ditanggung Oleh Bank}$$

Nota:

- *Keuntungan Tertunda = Jumlah Keuntungan Dipersetujui – Keuntungan Terakru*
- *Jumlah Keuntungan Dipersetujui = Harga Jualan Bank – Harga Belian Bank*
- *Keuntungan Terakru dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif atas prinsipal tertunggak yang digunakan*

11. Do I need any Takaful coverage?

- **Takaful Bertempoh Gadai Janji Rata (MRTT) adalah opsyenal tetapi amat digalakkan.**
Sekiranya berlaku kematian atau hilang upaya kekal, pihak Takaful akan membayar semua amaun baki belum jelas kemudahan pembiayaan anda dengan pihak Bank. Ini akan meringankan beban pembayaran bagi waris atau keluarga terdekat anda.
- **Takaful Kebakaran Wajib**
Bank boleh memberikan sebut harga kepada anda untuk sebarang takaful kebakaran wajib yang ditawarkan oleh panel pengendali takaful Bank sendiri. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk menggunakan perkhidmatan pengendali takaful lain.

12. Apakah risiko utama?

Kadar Keuntungan Efektif bagi pembiayaan ini adalah terapung dan disandarkan kepada KAS. Kadar Keuntungan Efektif mungkin akan berubah bergantung kepada kadar rujukan. Kenaikan dalam Kadar Keuntungan Efektif mungkin mengakibatkan bayaran ansuran bulanan yang lebih tinggi/lanjutan tempoh Kemudahan.

Nota:

Sekiranya anda menghadapi masalah untuk memenuhi kewajipan Kemudahan anda, sila hubungi dan berbincang dengan pihak kami.

13. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan dalam maklumat peribadi saya?

- Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada kami mengenai sebarang perubahan dalam maklumat anda bagi memastikan semua surat-menyurat sampai tepat pada masanya kepada anda.
- Selaras dengan dasar/garis panduan AFFIN Islamic Bank dan dokumen sekuriti standard, sebarang perubahan pada butiran peribadi perlulah secara bertulis dan ditandatangani dengan sewajarnya oleh Pelanggan dan dialamatkan kepada Affin Islamic Bank Berhad.

14. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

- Sekiranya anda mempunyai kesukaran dalam membuat pembayaran, anda hendaklah menghubungi kami dengan kadar segera untuk berbincang mengenai alternatif pembayaran di:

Alamat: AFFIN BANK BERHAD Jabatan Pengurusan Kualiti Aset 401 & 501, Blok C, Kelana Business Centre, Jalan SS7/2, 47301 Kelana Jaya, Selangor Darul Ehsan.	No Hubungan Waktu Operasi: 8:45 pg. – 5:45 ptg. (Isnin – Khamis) 8:45 pg. – 4:45 ptg. (Jumaat)	03-8230 2828
--	--	--------------

- Sekiranya anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh kami, anda boleh mengisi “e-Borang untuk membuat maklumbalas/aduan pelanggan” yang boleh didapati di laman web di AffinAlways.com yang akan dihantar ke Pengurusan Maklum Balas Pelanggan & Resolusi. Anda juga boleh menghubungi kami di:

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

- Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi 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 dan 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)

- Sekiranya pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan secara memuaskan oleh pihak kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau BNMLINK di:

Alamat: BNMLINK Bank Negara Malaysia P.O. Box 10922 (Peti Surat 10922) 50929 Kuala Lumpur	No. Telefon 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

15. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan berkenaan pembiayaan, sila kunjungi cawangan Bank yang berhampiran atau hubungi Pusat Panggilan kami di talian 03-8230 2222 atau layari laman web kami di AffinAlways.com untuk maklumat lebih lanjut.

16. Pakej pembiayaan lain yang disediakan

- AFFIN Home Invest-i
- AFFIN Business Premises Invest-i
- AFFIN Home Build-i
- AFFIN Skim Rumah Pertamaku-i
- AFFIN Tawarruq Home Financing-i
- AFFIN Tawarruq Home Refinancing-i
- AFFIN Tawarruq BP Financing-i
- AFFIN Tawarruq Business Premises Refinancing-i
- AFFIN Tawarruq Term Financing-i
- AFFIN Extra Plus-i
- AFFIN Credit Plus-i
- AFFIN Advance-i
- AFFIN Home Flexi Plus-i

NOTA PENTING:

HARTANAH ANDA MUNGKIN AKAN DIRAMPAS SEKIRANYA ANDA TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN UNTUK PEMBIAYAAN ANDA DAN ANDA PERLU MENANGGUNG SEMUA KOS DAN PERBELANJAAN YANG DITANGGUNG OLEH PIHAK BANK YANG BERKAITAN DENGAN TINDAKAN PERAMPASAN PIHAK BANK.

- 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 staf, wakil atau ejen Bank.

NAMA : _____

TANDATANGAN : _____

TARIKH : _____

Maklumat yang dinyatakan di dalam lembaran keterangan ini sah daripada **1 OKTOBER 2024**