

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK (LPP)

Para Pelanggan,

Lembaran Pendedahan Produk (LPP) ini memberikan anda maklumat penting tentang pembiayaan AFFIN Home Invest-i/AFFIN Business Premises Invest-i. Pelanggan lain telah membaca LPP ini dan mendapati ia membantu; anda harus membacanya juga.


AFFIN ISLAMIC BANK BERHAD ("Bank")
Tarikh: 12/06/2025

1. APA ITU AFFIN HOME INVEST-I?

AFFIN Home Invest-i/AFFIN Business Premises Invest-i menyediakan pembiayaan untuk:

- Pembelian hartanah kediaman/premis perniagaan daripada pemaju (dalam pembinaan dan siap); atau
- Pembiayaan semula hartanah kediaman/premis perniagaan (siap sahaja); atau
- Sub-jualan hartanah kediaman/premis perniagaan.

Anda menawarkan hartanah anda sebagai sekuriti untuk pembiayaan ini.

Konsep Syariah

- Produk ini berkonsepkan **Musharakah Mutanaqisah**.
- Untuk membiayai pembelian hartanah baharu, Bank dan Pelanggan akan bersama-sama membeli hak, kepentingan dan manfaat dalam hartanah tersebut. Pelanggan akan menyumbang sejumlah wang yang bersamaan dengan bayaran pemerolehan awal dan Bank akan menyumbang ke arah pembelian Hartanah sejumlah yang bersamaan dengan jumlah komitmen Bank.
- Untuk tujuan pembiayaan semula, Bank akan membeli bahagian, hak, dan manfaat hartanah tersebut dari Pelanggan, yang mana Bank akan menyumbangkan jumlah yang bersamaan dengan bayaran pemerolehan awal terhadap pembelian sebahagian hartanah tersebut.
- Bank kemudiannya menyewakan bahagiannya dalam hartanah tersebut kepada Pelanggan berdasarkan Ijarah Mawsufah Fi Zimmah (sewa awalan) semasa pembinaan Hartanah (jika berkenaan) dan Ijarah untuk harta yang telah siap.
- Pelanggan akan secara beransur-ansur memperoleh pemunyaan, hak dan manfaat Bank dalam hartanah tersebut dengan membuat bayaran bulanan kepada Bank. Pembayaran sebahagiannya akan menyumbang ke arah meningkatkan bahagian Pelanggan dalam Hartanah dan mengurangkan bahagian Bank dalam Hartanah sehingga Pelanggan memiliki sepenuhnya harta tersebut.
- Pada akhir tempoh Ijarah dan selepas pembayaran penuh, Pelanggan akan memperoleh semua pemunyaan, hak dan manfaat Bank dalam hartanah tersebut.

2. KENALI KEWAJIBAN ANDA

Untuk pembiayaan ini sebagai ilustrasi: -

Jumlah Pembiayaan Anda	:	RM	500,000.00
Ansuran Bulanan Anda	:	RM	2,382.00
Tempoh Pembiayaan (Tahun)	:		35
Kadar Asas Standard (KAS)	:	setahun	3.00%
Kadar Efektif Ijarah	:	KAS +	1.55%
Keseluruhan anda akan membayar di hujung 35 tahun	:	RM	1,000,440.00

PENTING:

- Keuntungan adalah kadar terapung dan dikira atas baki bulanan.
- Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja.

Adalah menjadi tanggungjawab anda untuk:



Baca dan fahami terma utama dalam kontrak sebelum anda menandatangani.



Bayar ansuran bulanan anda tepat pada masanya dan sepenuhnya selama 35 tahun. Bicara dengan kami jika anda ingin menyelesaikan pembiayaan anda lebih awal.



Pastikan anda mampu membayar ansuran yang lebih tinggi jika Kadar Polisi Semalaman (KPS) meningkat.



Hubungi kami segera, jika anda tidak mampu membayar ansuran bulanan anda.

Nota:
KAS ditetapkan sebagai KPS yang diputuskan oleh Bank Negara Malaysia.
KAS naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam KPS.

Anda juga perlu membayar fi dan caj berikut: -

Jenis Fi/Caj	Butiran Fi/Caj
Penyata pembiayaan tambahan (setiap permintaan)	RM10.00
Caj Ganti rugi (Ta'widh)	
• Semasa tempoh Kemudahan	1% setahun atas ansuran tertunggak/baki tertunggak
• Selepas tempoh matang Kemudahan/Penghakiman	Pada kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Islam ke atas baki tertunggak.
Fi Pengeluaran Pembiayaan	Tiada Caj.
Fi Guaman	Seperti yang dikenakan oleh peguam.
Surat Pengesahan bagi pengeluaran KWSP	RM20.00
Fi Pemprosesan	Tiada Caj.
Pengeluaran Semula Kemudahan/caj untuk lebihan bayaran (setiap transaksi)	RM25.00
Penyata Penebusan (setiap permintaan)	RM50.00
Fi Penstrukturan/Penjadualan Semula (setiap permintaan)	Tiada Caj.
Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Pindaan 1989)
Fi mendapatkan Dokumen Sekuriti (setiap permintaan)	RM30.00
Fi Penilaian Hartanah	Seperti yang dikenakan oleh jurunilai. Untuk Hartanah yang telah siap sahaja (hanya terpakai kepada yuran penilaian awal sebelum pengeluaran Kemudahan pertama)

Nota : Fi dan Caj di atas adalah tertakluk kepada Cukai Jualan dan Perkhidmatan (jika berkaitan).

3. KENALI RISIKO ANDA

Apa yang berlaku jika anda gagal membayar ansuran bulanan anda?

- Anda membayar lebih secara keseluruhan disebabkan oleh Caj Ganti Rugi ("Ta'widh").
- Bank boleh menolak wang daripada akaun semasa/simpanan yang anda ada dengan kami untuk menolak selesai baki pembiayaan anda.
- Bank mungkin merampas harta anda atau mengambil tindakan undang-undang terhadap anda.
- Skor kredit anda mungkin terjejas, menyebabkan kredit menjadi lebih sukar atau mahal untuk anda.

Ansuran bulanan anda mungkin meningkat semasa tempoh pembiayaan anda.

- KAS mungkin meningkat disebabkan kenaikan KPS yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Peningkatan KAS bermakna anda perlu membayar ansuran bulanan yang lebih tinggi.

	KAS hari ini 3.00% setahun	Jika KAS meningkat 1.00%	Jika KAS meningkat 2.00%
Ansuran bulanan selama 35 tahun (RM)	2,382.00	2,702.00	3,038.00
Jumlah keuntungan pada akhir 35 tahun (RM)	500,440.00	634,840.00	775,960.00
Jumlah bayaran sehingga akhir 35 tahun (RM)	1,000,440.00	1,134,840.00	1,275,960.00

PENTING:

- Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja.

Confidential [], Internal/Private [X], Public []

1

Versi 1.1/2025

4. TERMA PENTING LAIN

Perkara	AFFIN Home Invest-i	AFFIN Business Premises Invest-i
Kelayakan	Individu berumur 18 tahun dan ke atas.	
Kelayakan Hartanah	Nilai hartanah RM200,000 dan ke atas. Semua lokasi di Malaysia.	
Margin Pembiayaan ("MOF")	Sehingga 90% daripada nilai pasaran terbuka atau Harga Perjanjian Jual Beli (S&P), yang mana lebih rendah + 5% (MRTT, kos guaman dan dokumentasi, yuran setem dan yuran penilaian harta)	Sehingga 85% daripada nilai pasaran terbuka atau Harga Perjanjian Jual Beli (S&P), yang mana lebih rendah + 5% (MRTT, kos guaman dan dokumentasi, yuran setem dan yuran penilaian harta).
Kadar Ijarah Siling	10.00% setahun.	12.00% setahun.
Amaun Pembiayaan	- Minimum: RM100,000 (terpakai dalam kombinasi kedua-dua pembiayaan iaitu pembiayaan semula jumlah penebusan dan penggunaan peribadi untuk pengeluaran tunai) - Minimum: RM50,000 (terpakai untuk penggunaan peribadi)	Minimum: RM100,000
Tempoh Pembiayaan	Sehingga 35 tahun atau sehingga umur 70 tahun, mengikut mana-mana yang terdahulu.	

Pra Pembayaran

- Kemudahan ini boleh dibayar terlebih dahulu dalam jumlah yang bersamaan dengan sekurang-kurangnya tiga (3) bulan ansuran dengan syarat tiga puluh (30) hari notis terdahulu secara bertulis diberikan kepada Bank.
- Tiada pra pembayaran atau bayaran separa (kecuali amaun Sewa Ijarah Kehadapan) dibenarkan pada bila-bila masa sebelum Kemudahan dikeluarkan sepenuhnya.

Penebusan

- Kemudahan ini boleh ditebus terlebih dahulu. Kos berkenaan dengan penebusan akan didebitkan ke akaun anda.

Bayaran Awal

- Sebarang bayaran yang melebihi ansuran bulanan pada masa pembayaran, tanpa notis awal, dianggap sebagai bayaran awal.
- Bayaran awal ini akan digunakan untuk mengimbangi ansuran masa hadapan dan tidak akan mengurangkan baki tertunggak Kemudahan serta-merta.

Kemudahan Pengeluaran

- Tersedia.

Tempoh Terkunci

- Bank tidak mengenakan tempoh terkunci untuk Kemudahan ini dan tiada bayaran untuk penyelesaian awal sebelum tempoh matang. Bank akan memberikan rebat (ibra') yang bersamaan dengan keuntungan tertunda pada masa penyelesaian.

Formula Rebate (Ibra'):

- Rebate (Ibra') = Keuntungan Tertunda – Anggaran kos 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.

Perlindungan Takaful

- Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (MRTT)/Takaful Bertempoh Gadai Janji Mendatar (MLTT) adalah pilihan tetapi amat digalakkan.**
Anda digalakkan untuk mengambil polisi takaful kami yang melindungi anda daripada kematian yang tidak dijangka atau hilang upaya kekal menyeluruh kerana ia akan membayar pembiayaan tertunggak berdasarkan jadual manfaat, yang boleh anda tanyakan dengan kami dengan lebih lanjut.
- Takaful Kebakaran Wajib**
Takaful kebakaran diperlukan untuk melindungi hartanah tersebut daripada kerosakan atau kemusnahan yang disebabkan oleh kebakaran.
Nota: Bank akan memberikan sebut harga untuk sebarang perlindungan Takaful yang ditawarkan oleh panel Takaful Bank. Walau bagaimanapun, anda juga bebas memilih perkhidmatan Takaful daripada pengendali Takaful lain.

Hartanah dalam pembinaan

- Jika hartanah itu tidak boleh diduduki kerana pembinaan hartanah tersebut terbengkalai dan tidak boleh dipulihkan semula, bayaran sewa awalan yang dibayar oleh Pelanggan, akan dikembalikan kepada Pelanggan dalam cara yang ditentukan oleh Bank.

Perubahan Alamat dan Maklumat

- Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada kami sebarang perubahan dalam butiran hubungan anda bagi memastikan semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.
- Selaras dengan polisi/garis panduan AFFIN ISLAMIC Bank Berhad dan dokumen sekuriti standard, sebarang perubahan butiran hubungan mesti dibuat secara bertulis dan ditandatangani oleh Pelanggan dan dialamatkan kepada AFFIN ISLAMIC Bank Berhad.

Jika anda mempunyai sebarang soalan, memerlukan bantuan mengenai atau ingin membuat aduan pembiayaan AFFIN Home Invest-i/AFFIN Business Premises Invest-i, anda boleh:

Hubungi kami di 03-8230 2222 (Pertanyaan Am & Pusat Perhubungan) Tersedia setiap hari dari 8:00 pagi hingga tengah malam, termasuk cuti umum. Lawati www.affinways.com/bm/affin-home-invest-i Lawati www.affinways.com/bm/affin-business-premises-i Lengkapkan borang maklum balas dalam talian kami yang terdapat di laman web kami: www.affingroup.com/bm/affin-customer-care	Imbas Kod QR di bawah untuk produk pembiayaan Bank:
---	---

Sekiranya anda mempunyai kesukaran dalam membuat pembayaran, anda boleh:

Hubungi kami di 03-82302828 (Pengurusan Kualiti Aset)
Tersedia Isnin hingga Khamis dari 8:45 pagi hingga 5:45 ptg
dan Jumaat dari 8:45 pagi hingga 4:45 ptg.

Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

Hubungi AKPK di 03-26167766

PENGAKUAN PELANGGAN *

Pastikan anda mengisi bahagian ini sendiri dan mengetahui tujuan anda meletakkan tandatangan anda.

Saya mengakui bahawa Affin Islamic Bank Berhad telah memberikan saya salinan LPP.

Saya telah membaca dan memahami maklumat penting yang terkandung dalam LPP ini.

* Pengakuan pelanggan terhadap LPP ini tidak akan menjejaskan haknya untuk mendapatkan ganti rugi sekiranya berlaku pertikaian selepasnya mengenai terma dan syarat produk.

Nama: _____

Tarikh: _____

Confidential [], Internal/Private [X], Public []

2

Versi 1.1/2025