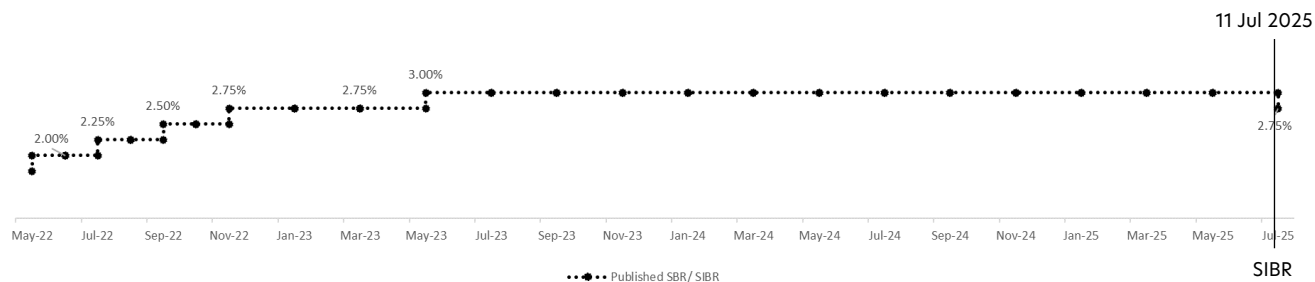


Helaian Pendedahan Produk - Pembiayaan Berjangka-i (TF-i)

Helaian Pendedahan Produk (Sila baca Helaian Pendedahan 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.	United Overseas Bank (Malaysia) Bhd (199301017069 (271809-K)) <u>Pembiayaan Berjangka-i (TF-i)</u> Tarikh: __ / __ / ____
1. Apakah produk ini?	
Pembiayaan Berjangka-i adalah kemudahan pembiayaan untuk membeli hartanah komersial/kediaman dalam pembinaan, hartanah yang telah siap dibina daripada pemaju atau penjual, serta untuk pembiayaan semula dan menggadai janji semula hartanah yang bebas daripada sebarang bebanan. Harga Jualan Bank dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Jualan Siling yang tetap sepanjang tempoh pembiayaan. Walaubagaimanapun, Kadar Keuntungan Efektif dikira berasaskan baki harian berdasarkan 360 hari dalam setahun termasuk tahun lompat dan kadar boleh ubah. 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.	
2. Apakah konsep Syariah yang diguna pakai?	
- Konsep Syariah yang diguna pakai adalah Tawarruq. Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jual beli. Yang pertama melibatkan penjualan aset oleh penjual kepada pembeli secara tertangguh. Selepas itu, pembeli jualan pertama akan menjual aset yang sama kepada pihak ketiga secara tunai dan lani. - Ia merujuk pada konsep penjualan komoditi atau aset kepada pelanggan dengan harga tertangguh berlandaskan konsep Murabahah. Di dalam situasi ini, Pelanggan membeli komoditi sebagai aset dasar daripada pihak Bank. Komoditi atau aset tersebut kemudiannya dijual kepada satu pihak lain selain daripada penjual asal untuk mendapatkan tunai.	
3. Apakah yang boleh saya perolehi daripada produk ini?	
- Jumlah Amaun Pembiayaan: RM _____ (_____% daripada harga pembelian rumah) - Tempoh Pembiayaan: _____ tahun - Harga Jualan Kontrak: RM _____	<u>Kadar Keuntungan</u> - Kadar Keuntungan Jualan: _____% - Kadar Asas Standard Islamik (SIBR): _____% - Margin Keuntungan: + _____% - Kadar Keuntungan Efektif: _____% - Tanpa 'Zero Entry Cost' (ZEC)
4. Apakah Kadar Asas Standard Islamik (SIBR)?	
Kadar Asas Standard Islamik (SIBR) yang ditawarkan ke atas produk ini berdasarkan kadar penanda asas yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda asas sekarang ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalaman (OPR) yang membayangkan pendirian polisi kewangan yang diputuskan oleh Jawatankuasa Polisi Kewangan Bank Negara Malaysia.	
5. Apakah senario yang akan merubah SIBR?	
SIBR akan berubah mengikut perubahan kadar penanda asas iaitu perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR).	

6. Sejarah SIBR sejak 3 tahun lepas



Nota:

- SIBR diperkenalkan pada 1 Ogos 2022. Garisan putus menunjukkan siri sejarah OPR, iaitu kadar penanda asas SIBR.

7. Apakah tanggungjawab saya?

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

Penting: Untuk sebarang penyesuaian kepada SIBR secara meningkat atau menurun, pihak Bank akan menyemak semula ansuran bulanan berdasarkan penyesuaian SIBR 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	Kini: (SIBR = [b] %)	Jika SIBR naik [b + 1%]	Jika SIBR naik [b + 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 (Ibra') akan diberikan kepada anda sekiranya ada perbezaan antara kadar keuntungan tertinggi dan kadar keuntungan efektif.

8. Apakah caj lain yang perlu saya bayar?

No.	Fi dan Caj	Keterangan
(a)	Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989).
(b)	Fi / Yuran Wakalah / Agensi	RM50.00

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:

• Variasi dan Semakan Keuntungan

Dalam situasi keingkaran pembayaran, variasi dan semakan keuntungan akan dikenakan ke atas keseluruhan baki pembiayaan anda seperti berikut (tertakluk kepada keperluan Syariah dan Harga Jualan Bank pembiayaan tersebut);

Tahap Keingkaran	***Variasi Kadar Keuntungan
30 hari lewat dan/atau 60 hari lewat	Kadar Keuntungan Efektif (EPR) + 0.50% setahun***
90 hari lewat dan/atau penarikan balik pembiayaan	EPR + 1.00 % setahun***
Tempoh pemantauan untuk 60 hari lewat / 90 hari lewat dan/atau penarikan balik pembiayaan	Selepas semua tunggakan dijelaskan, kadar keuntungan akan dipinda ke EPR + 0.50% setahun tertakluk kepada tempoh pemantauan selama 6 bulan dan dengan syarat tiada kejadian kemungkaran sepanjang tempoh tersebut, sebelum kami meminda kadar keuntungan kepada Kadar Keuntungan Efektif.

*** Sila rujuk kepada Pakar Gadai Janji kami untuk maklumat lanjut..

Note:

EPR : Kadar Keuntungan Efektif (kadar keuntungan semasa tambah penyebaran)

• Caj Gantirugi

Keingkaran pembayaran dalam tempoh pembiayaan dan sebelum tempoh matang	$\frac{\text{Amaun Ansuran Tertunggak} \times 1\% \times \text{Bil Hari Tertunggak}}{365}$
Keingkaran pembayaran ansuran selepas tempoh matang	$\frac{\text{Amaun Prinsipal Tertunggak} \times \text{Kadar IIMM} \times \text{Bil Hari Tertunggak}}{365}$

Nota: IIMM = Pasaran Wang Antara Bank Islam

• Hak Penyelesaian

Pihak Bank berhak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda yang dikekalkan dengan pihak Bank terhadap sebarang baki pembiayaan tertunggak dan anda akan dimaklumkan sekurang-kurangnya 7 hari kalendar sebelum mendebitkan akaun anda.

• Tindakan Undang-Undang

Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya tiada tindakan oleh anda selepas notis peringatan dikeluarkan. Harta anda mungkin akan disita dan segala kos berkenaan akan ditanggung oleh anda. Pihak Bank berhak untuk memulakan proses pemulihan hutang, perampasan harta dan kebangkrapan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang tunggakan setelah harta anda dijual.

- **Perubahan Kepada Kadar Pembiayaan**

Pihak Bank boleh menyemak semula kadar pembiayaan 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 kalendar sebelum tarikh semakan berkuat kuasa.

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

- Pihak Bank akan memberikan rebat sekiranya anda melakukan prabayaran.
- **Formula rebat:** Rebate untuk prabayaran = Baki yang belum diperolehi

Nota:

- (a) Baki yang belum diperolehi = Jumlah Keuntungan - Keuntungan belum diperolehi
- (b) Jumlah Keuntungan = Harga Jualan - Amaun Pembiayaan
- (c) Keuntungan belum diperolehi dikira berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif diatas baki Amaun Pembiayaan yang dikeluarkan.

11. Adakah saya perlu mendapatkan 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 cagaran 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 daripada 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 ada.
- 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 Standard Islamik (SIBR). Kadar keuntungan boleh berubah mengikut perubahan dalam kadar penanda asas. Peningkatan dalam kadar keuntungan boleh mengakibatkan pembayaran bulanan atau ansuran yang lebih tinggi.

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

- ☐ EPF / KWSP
- ☐ Simpanan / Simpanan Tetap / ASB
- ☐ Pendapatan daripada Sewaan
- ☐ 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 pertanyaan atau maklum balas dan/atau mempunyai masalah untuk menjelaskan pembayaran balik, anda boleh menghubungi 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

Email : uobcustomerservice@uob.com.my

Address : Head of Department,
Contact Centre,
P O Box 11212,
50738 Kuala Lumpur

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

Alamat : Level 5 and 6, Menara Bumiputra Commerce, Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur

Tel : 03-2616 7766

E-mel : enquiry@akpk.org.my

- Jika pertanyaan atau maklum balas anda tidak diselesaikan secara memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi LINK atau TELELINK Bank Negara Malaysia di:

Alamat : 4th Floor, Podium AICB Building, No. 10, Jalan Dato'Onn, 50480 Kuala Lumpur.

Tel : 1-300-88-5465

Web form (eLink) : bnmlink.bnm.gov.my

Website : www.bnm.gov.my

17. Di manakah boleh saya dapatkan maklumat lanjut?

- Jika anda perlukan maklumat lanjut mengenai pembiayaan perumahan Islamik, sila rujuk kepada buku banking info berjudul 'Pembiayaan Berjangka-i', yang terdapat di semua cawangan kami dan di laman web www.uob.com.my.

18. Pakej pembiayaan perumahan lain yang disediakan:

- Pembiayaan Perumahan-i (HF-i)

NOTA PENTING:

Hartanah anda mungkin akan dirampas sekiranya anda **GAGAL** meneruskan bayaran pembiayaan anda.

Maklumat yang disediakan dalam helaian pendedahan ini adalah sah pada 1 September 2025

Ilustrasi Jadual Pembayaran

Pengiraan berdasarkan Kadar Keuntungan Jualan

Harga Jualan	RM266,940
Kadar Keuntungan Jualan	12%
Tempoh Pembiayaan	5 tahun (60 bulan)
Jumlah Pembiayaan	RM200,000

Pengiraan berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif

Harga Efektif	RM223,713.40
Kadar Keuntungan Efektif	4.50% (SIBR + margin keuntungan)
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-2015				266,940.00	200,000.00	66,940.00
1	28-Feb-2015	3,729.00	750.00	2,979.00	262,491.00	197,021.00	65,470.00
2	31-Mar-2015	3,729.00	738.83	2,990.17	258,042.00	194,030.83	64,011.17
3	30-Apr-2015	3,729.00	727.62	3,001.38	253,593.00	191,029.44	62,563.56
4	31-Mei-2015	3,729.00	716.36	3,012.64	249,144.00	188,016.80	61,127.20
5	30-Jun-2015	3,729.00	705.06	3,023.94	244,695.00	184,992.87	59,702.13
6	31-Jul-2015	3,729.00	693.72	3,035.28	240,246.00	181,957.59	58,288.41
7	31-Ogos-2015	3,729.00	682.34	3,046.66	235,797.00	178,910.93	56,886.07
8	30-Sep-2015	3,729.00	670.92	3,058.08	231,348.00	175,852.85	55,495.15
9	31-Okt-2015	3,729.00	659.45	3,069.55	226,899.00	172,783.30	54,115.70
10	30-Nov-2015	3,729.00	647.94	3,081.06	222,450.00	169,702.23	52,747.77
11	31-Dis-2015	3,729.00	636.38	3,092.62	218,001.00	166,609.62	51,391.38
12	31-Jan-2016	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.

Prabayaran Untuk Pembiayaan

Pelanggan meminta untuk melakukan prabayaran pada 31/8/2017 (ansuran pembayaran ke-31 tidak dibayar). Berikut adalah daripada jadual pembayaran sedia ada:

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-2015				266,940.00	200,000.00	66,940.00
1	28-Feb-2015	3,729.00	750.00	2,979.00	262,491.00	197,021.00	65,470.00
2	31-Mar-2015	3,729.00	738.83	2,990.17	258,042.00	194,030.83	64,011.17
30	31-Jul-2017	3,729.00	408.44	3,320.56	133,470.00	105,596.03	27,873.97
31	31-Ogos-2017	3,729.00	395.99	3,333.01	129,021.00	102,263.02	26,757.98
32	31-Sep-2017	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

Harga Jualan Tertangguh untuk penyelesaian = Jadual Harga Jualan Tertangguh pada 31/8/2017 + Ansuran yang tidak dibayar, (Jika ada)
= RM129,021 + RM3,729
= RM132,750

Settlement Amount as at 31/8/2017 = Harga Jualan Tertangguh (Pada Penyelesaian) - Jumlah Pembiayaan yang belum dibayar (jika ada) + Denda bayaran lewat (jika ada) + Caj Pelbagai (jika ada) + Caj Lain-Lain (jika ada) - Pengurangan Rebat
= RM132,750 - 0.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 - RM27,873.97
= **RM104,876.03**

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.