

Date: _____
[The date is to be filled in by Sales Personnel]

PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Tawarruq) product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

1. What is this product about?

Property Financing-i (Tawarruq)

Property Financing-i (Tawarruq) facility is to facilitate the customer for the purchase of completed or under construction residential property or commercial properties. The financing of this facility is calculated based on variable or fixed rate as determined by the Bank from time to time and the property financed will be pledged as a security of the financing.

SMART Mortgage SJKP (Tawarruq)

SMART Mortgage SJKP (Home Financing-i - SJKP Scheme) facility is offered to non-fixed income and selected fixed income customers to facilitate the purchase of first residential property up to a maximum financing of RM 500,000.00. This scheme is financially guaranteed by Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP Bhd). The financing of this facility is calculated based on variable rate as determined by the Bank from time to time. The property financed will be pledged as a security of the financing.

SMART Mortgage Skim Rumah Pertamaku PLUS (Tawarruq)

SMART Mortgage Skim Rumah Pertamaku PLUS (Home Financing-i - SRP PLUS Scheme) facility is offered to fixed income and non-fixed income customers to facilitate the purchase of first residential property up to a maximum financing of RM 1,000,000.00. This scheme is financially guaranteed (in part) by Cagamas SRP Berhad. The financing of this facility is calculated based on variable rate as determined by the Bank from time to time. The property financed will be pledged as a security of the financing.

SMART Mortgage Flexi (Tawarruq)

SMART Mortgage Flexi (Tawarruq) is an enhanced Property Financing-i (Tawarruq) facility offered to customers to facilitate the purchase of various properties. The financing of this facility is calculated based on variable rate as determined by the Bank from time to time. The property financed will be pledged as a security of the financing.

SMART Mortgage Flexi extends the flexibility of the customer to make prepayment¹ to reduce the principal and allow the customer to save on profit and possibly reducing the total payment period. In addition, the customer is allowed to redraw² any excess prepayment¹ at a competitive fee per transaction subject to terms stipulated by the Bank.

Notes:

¹**Prepayment** refers to the customer's expressed or declared payment of the principal which is made in reducing the principal balance outstanding, subject to there being no arrears, no monthly instalments due and payable, no outstanding charges, and no billing generated (fourteen (14) days prior to due date, subject to change by the Bank from time to time).

The new profit charge will be computed based on the reduced principal balance, which grants customers a saving on the profit charge. Prepayment can be made via i-Muamalat or over the counter at branches. In comparison to prepayment, **advance payment** is a payment made ahead of instalment due date, subject to there being no arrears, no monthly instalments due and payable and no outstanding charges to date. Advance payment will not be reducing the principal balance outstanding.

²**Redraw** refers to the flexibility to withdraw the prepayment amount from the redraw available balance. Redraw is not allowed from the normal instalment amount already paid, nor is it allowed from prepayment amounts made through or from the Employee Provident Fund (EPF)'s withdrawal scheme. Any redraw amount shall increase the outstanding principal by the same amount and the new profit charge will be computed based on the newest principal balance.

2. What is the Shariah contract applicable?

The product is structured under the concept of *Tawarruq* which consists of few Shariah contracts including *Murabahah*, *Wakalah* and *Wa'd Mulzim* (a binding promise).

Under the *Tawarruq* arrangement, the Customer applies for financing from the Bank by entering into a binding promise (*Wa'd Mulzim*) for an asset requisition to purchase the Shariah compliant commodities ("Commodity") (such as crude palm oil ("CPO"), plastic resin-polyethylene ("PE"), RBD palm olein ("OLN") or any other commodities that are approved by Shariah Committee of the Bank) from the Bank at Selling Price. Effectively, the Bank will purchase the Commodity from a supplier at the Purchase Price ("Purchase Transaction"), and thereafter, sell the Commodity to the Customer at the Selling Price ("Sale Transaction"). This purchase and sale of the Commodity is done on the basis of *Murabahah*. The Selling Price shall be paid by the customer to the Bank on deferred basis. The customer shall subsequently sell the Commodity via the Bank acting as their agent to a third party on cash basis. The cash shall be treated as provision of financing to the customer.

The *Tawarruq* transactions shall be conducted prior to disbursement of financing amount to the customer. However, customer is entitled to take delivery of the purchased Commodity upon explicit request to the Bank prior selling it to the third party as specified in the Terms and Conditions. The customer must solely bear all costs and expenses incurred for the delivery and subsequent transfer of ownership of the Commodity. Consequently, the facility amount will not be disbursed to the customer.

3. What is the Standardised Base Rate (SBR)?

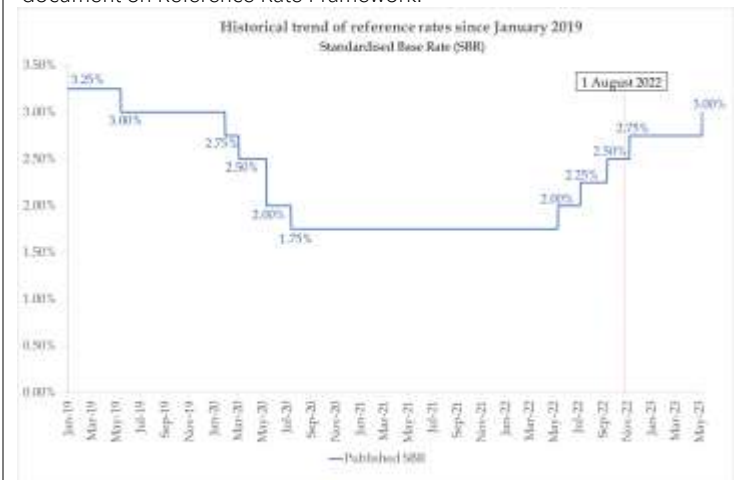
The SBR we offer on this product is based on the benchmark rate specified by Bank Negara Malaysia (BNM). The benchmark rate is currently set as the Overnight Policy Rate (OPR), which reflects the monetary policy stance as decided by the Monetary Policy Committee of Bank Negara Malaysia.

4. What are possible scenarios to trigger a change in the SBR?

The SBR can increase or decrease due to changes in the benchmark rate, particularly changes in the Overnight Policy Rate (OPR).

5. Historical SBR for the past 3 years

The SBR is set to take effect on 1 August 2022 as outlined BNM's policy document on Reference Rate Framework.



6. What do I get from this product?

Financing Amount	: RM 300,000
Margin of Financing	: 90%
Financing Tenor	: 20 years
Profit Rate	: SBR + 1.70% p.a
▪ Effective Profit Rate: SBR + Spread	: 4.70 % p.a.
▪ Ceiling Profit Rate	10.50% p.a

Date: _____
[The date is to be filled in by Sales Personnel]

PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Tawarruq) product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

Selling Price (including profit margin) : RM 718,833.50

Prepayment of Principal (for SMART Mortgage Flexi) : Any amount of the outstanding principal at any point in time during the financing tenor, subject to a prepayment amount of RM 1,000.

Redraw on Excess Prepayments (for SMART Mortgage Flexi) : Up to the maximum amount of prepayments made per month. Minimum redraw amount of RM 1,000 and in multiples of RM 1,000.

Note:

- SBR for illustration is 3.00% p.a.
- Profit is calculated on daily rest.
- Indicative rate and margin, subject to customer's credit rating and credit assessment.

7. What are my obligations?

- Monthly instalment is RM 1,930.49.
- Total payment amount at the end of 20 years is RM 463,317.19.

Important! Your monthly instalment and total payment will vary if the SBR changes.

Profit Rate	Today (SBR* = 3.00%)	If SBR goes up 1%	If SBR goes up 2%
Effective Rate	4.70% p.a.	5.70% p.a.	6.70% p.a.
Monthly Instalment	RM 1,930.49	RM 2,097.70	RM 2,272.18
Total profit cost at the end of 20 years	RM 163,317.19	RM 203,447.12	RM 245,323.88
Total payment amount at the end of 20 years	RM 463,317.19	RM 503,447.12	RM 545,323.88

*The SBR per annum for illustration.

You are required to pay the monthly instalments that shall fall due on the fifth (5th) of every month. If your financing is disbursed on the first (1st) to fifth (5th) of the month, the first instalment shall fall due on the following month. If your financing is disbursed on the sixth (6th) to last day of the calendar month, the first instalment shall fall due on the month after the following month. Illustration:

- Financing disbursed from 1st to 5th Apr 2023 -> payment due date will commence on 5th May 2023
- Financing disbursed from 6th to 30th Apr 2023 -> payment due date will commence on 5th June 2023

Note:

- If you make financing payment via a standing order, you should change the instalment amount whenever there is a change to the SBR.
- For property under construction (during grace period up to twenty four (24) months or thirty six (36) months, whichever is applicable), the payment of progressive profit portion will be based on the amount disbursed to the developer. Thereafter, instalment payment will include principal and profit charged.

Progressive Amount disbursed by Bank	X	(Current Profit Rate	X	$\frac{\text{No. of Days}}{365 / 366}$	=	Monthly Profit Servicing
--------------------------------------	---	----------------------	---	----------------------------------------	---	--------------------------

8. What are the fees and charges I have to pay?

Transaction	Type of Charges	Amount
Processing Fee	Service Charge	Waived
Flexi Setup Fee (SMART Mortgage Flexi only)	Set-up fee	RM 200 (one off)
Flexi Redrawal Fee (SMART Mortgage Flexi only)	Redrawal Fee	RM 30 per transaction
Flexi Account Maintenance Fee (SMART Mortgage Flexi only)	Maintenance Fee	RM 10 per month
EPF Withdrawal via E-Pengeluaran	Service Charge	RM 10 per application
Takaful	Takaful Fee	Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) / Mortgage Level Term Takaful ("MLTT") Based on product package offered, if any. House Owner Takaful/ Long Term House Owner Takaful (LTHT) Based on product package offered, if any. <i>Note: Takaful contribution paid to Takaful operator.</i>
Legal Fees	Legal Fee	As per the scale in Solicitors' Remuneration Order (SRO)(if any)
Disbursement Fees	Legal Fee	Include but are not limited to registration fees, search fees and other charges imposed by the relevant authorities and/or legal firms.
Valuation Fees / Other fees and charges as stated in the Letter of Offer	Valuation Fee	Based on product package offered, if any.
Stamp Duties	Stamp Duty	As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989), subject to any stamp duty exemption or remission orders.
Brokerage Fee	Brokerage fee	Borne by the Bank.

Note:

- All fees are non-refundable.
- BMMB will communicate to you at least twenty one (21) calendar days prior to the effective date of implementation if there are any changes in terms and conditions or fees and charges that are applicable to this product.
- Kindly refer to our website at www.muamalat.com.my for details of fees and charges.

9. What if I fail to fulfil my obligations?

- Ta'widh (Compensation):** One per centum (1%) per annum of the overdue instalment(s) on default payment during financing tenor and

Date: _____
[The date is to be filled in by Sales Personnel]

PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Tawarruq) product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

before maturity; OR a sum equivalent to the BNM's Islamic Interbank Money Market (IIMM) Rate on the balance principal amount outstanding on default payment which exceeded the maturity date.

- The *Ta'widh* amount shall **not be compounded** on the overdue instalment or outstanding principal amount.
- Illustration of *Ta'widh* on 2 months of arrears:

Total arrears	: RM 3,860.98
<i>Ta'widh</i> amount	= [1,930.49 x 1% x (30/365)] + [3,860.98 x 1% x (31/365)]
	= 1.58 + 3.27
	= RM 4.85

- Legal action will be taken against you if you fail to respond to the reminder notices on your payment arrears. Any security pledged to the Bank may be foreclosed or repossessed and you shall bear all costs incurred in the asset disposal. You shall also be liable to settle any shortfall that may incur after the sale of the asset.
- Legal action against you may affect your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you
- Right to set-off:** The Bank is entitled to set-off any outstanding amount due in this financing account from any of your credit balances in your accounts maintained with the Bank, which we will notify you at least seven (7) calendar days in advance.

10. What if I fully settle the financing before its maturity?

- No lock-in period is imposed.
- Ibra'* or Rebate on deferred profit shall be provided to the Customer subject to Shariah principle:
 - The Bank shall grant *Ibra'* or Rebate in case of early settlement of the Facility to the Customer;
 - The Bank shall grant *Ibra'* or Rebate on its profit of the unutilised amount of the Facility;
 - The Bank shall grant *Ibra'* or Rebate if there is any difference between the Selling Price and the total monthly instalment payable at the end of the financing tenor (as the case may be);
 - Any *Ibra'* or Rebate granted by the Bank shall be deemed as final and conclusive and the Customer agrees as to the accuracy of the *Ibra'* or Rebate granted without any contestation or dispute; and

Note: Item (a), (b) & (d) are applicable for both fixed and floating Facility whilst item (c) is only applicable for floating Facility and subject that there is no event of default occurring and continuing.

(e) General *Ibra'* formula:

Outstanding Balance (Outstanding Selling/ Sale Price)	-	Outstanding Principal Amount	-	Amount Due to the Bank ¹	-	Reduction of <i>Ibra'</i> ²
-------------------------------------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------------------	---	----------------------------------------

Whereby:

¹Amount due to the Bank refers to any profit amount due by the Customer upon early settlement such as current month profit and/or profit in arrears (if any).

²Reduction of *Ibra'* refers to the cost that Customer needs to bear due to early settlement prior maturity (if applicable).

Illustration of *Ibra'* granted at early settlement of 15 years:

<i>Ibra'</i> Granted	= 413,915.57 - 93,809.73 - 0 - 0
	= 320,105.84

*Amount due to the Bank may vary for floating rate facilities due to rate fluctuations.

Illustration of *Ibra'* granted at early settlement of 15 years for SMART Mortgage Flexi, with prepayment made in Year 2 (after 12 months) and redraw made in Year 12 (after 132 months):

<i>Ibra'</i> Granted	= 393,915.57 - 49,688.23 - 0 - 0
	= 344,227.34

Illustration for SMART Mortgage Flexi:

	Description	Amount (RM)
	Outstanding Selling Price (year 15)	393,915.57
Less	Outstanding Principal Balance (year 15)*	49,688.23
*The Outstanding Principal amount which results from the prepayment and redraw amounts made throughout the tenor:		
	Total Prepayment Made (since Year 2)	50,000
	Total Redraw Made (since Year 12)	30,000
Less	Amount Due to the Bank	0
Less	Reduction of <i>Ibra'</i>	0
Equals	<i>Ibra'</i> Granted	344,227.34
Hence	Settlement Amount at Year 15	49,688.23

*Disclaimer: This illustrations indicate the ideal payment of instalments by customer. The values illustrated above may change according to a number of variables such as variation of rate, promptness of payments by customer, different amount of disbursement and prepayments. The effective rate for the *Ibra'* illustrations is 3.20% p.a.

Illustration of *Ibra'* granted in non-delivery of property due to abandoned project:

Selling price:	RM 736,833.50
Financing Amount:	RM 300,000
Grace period :	2 years (24 months)
Grace period profit rate =	3% p.a
Monthly profit servicing =	RM 250 (or RM 3,000 annually during grace period)
After first 12 months of grace period, property became undeliverable. The total disbursed principal at this point in time is RM 100,000 and the accrued profit servicing is RM 3,000. Total settlement by customer shall be the disbursed principal amount and accrued profit servicing, the remaining deferred profit shall be granted <i>Ibra'</i> .	
<i>Ibra'</i> Granted	= 736,833.50 - 300,000 - 3,000 - 0
	= 433,833.50
Settlement Amount	= Disbursed principal + Amount due to the Bank
	= 100,000 + 3,000
	= RM 103,000

11. Do I need a guarantor or collateral?

Subject to the Bank's decision.

12. Do I need Takaful coverage?

Yes, it is compulsory to have a Takaful coverage for Long Term House Owner Takaful (LTHT) or Fire/ House Owner Takaful. However, you are free to choose the Takaful plan to cover your financing. Customer is allowed to choose non-panel Takaful provider (subject to BMMB's terms). The Takaful protection plan is necessary to cover your outstanding financing during the period of financing and/or term of coverage in the event of any unfortunate circumstances.

You have the option to obtain the Takaful coverage from BMMB which could be financed as part of your margin of financing:

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT)* (*highly encouraged*)
- Mortgage Level Term Takaful (MLTT)* (*highly encouraged*)

Date: _____
[The date is to be filled in by Sales Personnel]

PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Tawarruq) product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

- Long Term House Owner Takaful (LTHT)* or
- Fire / House Owner Takaful

***Note:**

List of coverage that could be financed by BMMB together with the financing amount.

13. What are the major risks?

The effective profit rate may change for floating rates facilities due to changes in the reference rate, which is the SBR. An increase in SBR shall lead to higher monthly instalments.

14. What do I need to do if there are changes to my contact details?

It is important that you inform us on any changes to your contact information to ensure that all correspondences reach you in a timely manner.

Tel	: 03-26005500
Website	: www.muamalat.com.my
Branches	: Any nearby BMMB branches

15. Where can I get assistance and redress?

- If you have difficulties in making payments, you may contact us earliest possible to discuss payment alternatives.
- If you wish to make a complaint on the product or services provided by us, you may contact us at:

Write in to	: Bank Muamalat Malaysia Berhad Customer Service Department Level 19, Menara Bumiputra 21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur.
Tel	: 03-26005500
E-mail	: feedback@muamalat.com.my
Website	: www.muamalat.com.my

- Alternatively, you may seek the services from Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), an agency established by Bank Negara Malaysia to provide free services on money management, credit counseling and debt restructuring for individuals. You can contact AKPK at:

Write in to	: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit Level 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce Jalan Raja Laut 50350 Kuala Lumpur.
Tel	: 03-2616 7766
E-mail	: enquiry@akpk.org.my

- You may register for the free BNM programme "Pengurusan Wang Ringgit Anda (POWER!)" which aims to educate you on essential financial knowledge as well as skills in money and personal debt management.

- If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia TELELINK at:

Write in to	: Bank Negara Malaysia P.O. Box 10922 50929 Kuala Lumpur
Tel	: 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)
Fax	: 03-21741515
eLINK	: https://telelink.bnm.gov.my

16. Where can I get further information?

Should you require additional information on this product, kindly refer to the product brochure that is available at all our branches and at our website at www.muamalat.com.my.

17. Other products available?

- Property Financing-i (Istisna')
- SMART Mortgage SJKP (Istisna')
- SMART Mortgage Flexi (Istisna')

IMPORTANT NOTE:

LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU AND YOUR PROPERTY MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP WITH PAYMENTS OF YOUR PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ).

READING THROUGH CAREFULLY THE DETAILS IN THE PDS IS VERY IMPORTANT AS TO ENSURE THAT YOU GET TO KNOW AND UNDERSTAND THE PRODUCT TERMS AND YOU HAVE AGREE TO BE BOUND BY IT.

Tarikh:

[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon pembiayaan hartanah-i (Tawarruq). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq)

Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq) adalah kemudahan pembiayaan untuk pelanggan membeli hartanah, kediaman dan perniagaan (rumah kedai) yang telah siap dan dalam pembinaan. Kemudahan pembiayaan ini dikira berdasarkan kadar berubah dan kadar tetap seperti yang ditentukan oleh Bank dari masa ke semasa dan hartanah yang dibiaya akan digadai sebagai sekuriti kepada pembiayaan.

SMART Mortgage SJKP (Tawarruq)

SMART Mortgage SJKP (Pembiayaan Perumahan-i - Skim SJKP) adalah kemudahan pembiayaan yang ditawarkan kepada pelanggan yang mempunyai pendapatan tidak tetap dan pendapatan tetap terpilih untuk memiliki kediaman pertama sehingga pembiayaan maksimum sebanyak RM 500,000.00. Skim ini adalah dijamin oleh Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP Bhd). Kemudahan pembiayaan ini dikira berdasarkan kadar berubah seperti yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa. Hartanah yang dibiaya ini akan dicagarkan sebagai sekuriti kepada pembiayaan.

SMART Mortgage Skim Rumah Pertamaku PLUS (Tawarruq)

SMART Mortgage Skim Rumah Pertamaku PLUS (Pembiayaan Perumahan-i - SRP PLUS) adalah kemudahan pembiayaan yang ditawarkan kepada pelanggan yang mempunyai pendapatan tetap dan tidak tetap untuk memiliki kediaman pertama sehingga pembiayaan maksimum sebanyak RM 1,000,000.00. Skim ini adalah dijamin (sebahagiannya) oleh Cagamas SRP Berhad. Kemudahan pembiayaan ini dikira berdasarkan kadar berubah seperti yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa. Hartanah yang dibiaya ini akan dicagarkan sebagai sekuriti kepada pembiayaan.

SMART Mortgage Flexi (Tawarruq)

Kemudahan SMART Mortgage Flexi (Tawarruq) merupakan Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq) yang telah dinaik taraf yang ditawarkan kepada pelanggan untuk memudahkan pembelian pelbagai jenis hartanah. Pembiayaan ini dikira berdasarkan kadar berubah-ubah seperti yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa. Hartanah yang dibiaya akan dicagarkan sebagai jaminan pembiayaan.

Kemudahan SMART Mortgage Flexi (Tawarruq) memperluaskan fleksibiliti pelanggan untuk membuat prabayaran¹ bagi mengurangkan prinsipal dan membenarkan pelanggan untuk menjimatkan keuntungan, yang mampu mengurangkan jumlah tempoh pembayaran. Di samping itu, pelanggan dibenarkan mengeluarkan² sebarang prabayaran yang berlebihan³ pada fi kompetitif untuk setiap transaksi tertakluk kepada terma yang ditetapkan oleh Bank.

Nota:

¹**Prabayaran** merujuk kepada bayaran oleh pelanggan yang bertujuan untuk mengurangkan baki prinsipal yang belum dijelaskan, tertakluk kepada tiada tunggakan, tiada sebarang ansuran bulanan tertunggak yang perlu dibayar, tiada caj tertunggak, dan tiada pengebilan (empat belas (14) hari sebelum tarikh pembayaran, tertakluk kepada perubahan oleh Bank dari semasa ke semasa). Caj keuntungan yang baru akan dikira berdasarkan amaun prinsipal yang telah dikurangkan, di mana pelanggan akan menikmati penjimatan caj keuntungan. Prabayaran boleh dibuat melalui i-Muamalat atau melalui cawangan terdekat. Berbanding dengan prabayaran, **bayaran pendahuluan** merupakan apa-apa bayaran ansuran sebelum tarikh bayaran yang ditetapkan, tertakluk kepada tiada tunggakan, tiada sebarang ansuran bulanan tertunggak yang perlu dibayar dan tiada caj tertunggak. Bayaran pendahuluan tidak dianggap sebagai prabayaran untuk mengurangkan baki prinsipal.

²**Pengeluaran prabayaran** merujuk kepada fleksibiliti pelanggan untuk membuat pengeluaran amaun prabayaran dari baki pengeluaran prabayaran yang sedia ada. Pengeluaran prabayaran tidak dibenarkan untuk ansuran bulanan tetap yang telah dibayar, dan juga tidak dibenarkan untuk pengeluaran dari amaun yang dibayar melalui atau dari skim

pengeluaran KWSP. Sebarang pengeluaran prabayaran akan meningkatkan baki prinsipal dengan jumlah yang sama dan caj keuntungan baru akan dikira berdasarkan baki prinsipal terbaru.

2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Produk ini distrukturkan di bawah konsep *Tawarruq* yang terdiri daripada beberapa kontrak Syariah termasuk *Murabahah*, *Wakalah* dan *Wa'd Mulzim* (janji yang mengikat).

Pelanggan memohon pembiayaan daripada pihak Bank dengan membuat satu janji yang mengikat (*Wa'd Mulzim*) bagi permintaan aset untuk membeli komoditi-komoditi patuh Syariah ("Komoditi") (seperti minyak sawit mentah ("MSM"), resin plastik- polyethylene ("PE"), olein sawit RBD ("OLN") atau lain-lain komoditi yang diluluskan oleh Jawatankuasa Syariah Bank) daripada pihak Bank pada Harga Jualan. Secara efektifnyanya, pihak Bank akan membeli Komoditi daripada pembekal pada Harga Belian ("Transaksi Belian"), dan kemudiannya, menjual Komoditi tersebut kepada pelanggan pada Harga Jualan ("Transaksi Jualan"). Jual beli Komoditi adalah berasaskan *Murabahah*. Harga Jualan hendaklah dibayar oleh pelanggan kepada pihak Bank secara tertanggung. Pelanggan hendaklah seterusnya menjual Komoditi tersebut melalui pihak Bank bertindak sebagai ejen di bawah *Wakalah* kepada pihak ketiga secara tunai. Wang tunai tersebut akan dianggap sebagai peruntukan pembiayaan kepada pelanggan.

Transaksi *Tawarruq* hendaklah dilaksanakan sebelum pembayaran amaun pembiayaan kepada Pelanggan. Walaubagaimanapun, pelanggan berhak untuk mengambil komoditi yang telah dibeli oleh pihak Bank apabila permintaan secara bertulis dibuat oleh pihak pelanggan sebelum pihak Bank menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga seperti yang dinyatakan di dalam Terma dan Syarat. Semua kos dan perbelanjaan penghantaran serta pemindahan pemilikan komoditi akan ditanggung sepenuhnya oleh pelanggan. Oleh yang demikian, amaun fasiliti tidak akan dibayar kepada pelanggan.

3. 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.

4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan KAS?

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

5. Sejarah penanda KAS pada 3 tahun yang lepas

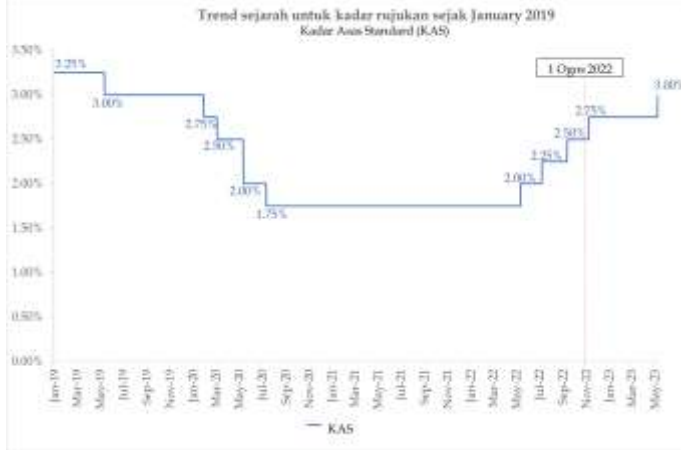
KAS akan berkuatkuasa pada 1 Ogos 2022 sepertimana yang dinyatakan oleh BNM dalam dokumen polisi Rangka Kerja Kadar Rujukan ("*Reference Rate Framework*").

Tarikh:

[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon pembiayaan hartanah-i (Tawarruq). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.



6. Apakah yang akan saya perolehi daripada produk ini?

Amaun Pembiayaan	: RM 300,000
Margin Pembiayaan	: 90%
Tempoh Pembiayaan	: 20 tahun
Kadar Keuntungan	: KAS + 1.70% setahun
<ul style="list-style-type: none"> Kadar Keuntungan Efektif Kadar Asas Standard + margin Had Kadar Keuntungan : 10.50% setahun 	
Harga Jualan (termasuk margin keuntungan)	: RM 718,833.50

Prabayaran Prinsipal (untuk SMART Mortgage Flexi) : Sehingga amaun prinsipal yang belum dijelaskan pada bila-bila masa semasa tempoh pembiayaan, sekurang-kurangnya RM 1,000 prabayaran prinsipal.

Pengeluaran Semula Lebihan Prabayaran (untuk SMART Mortgage Flexi) : Sehingga amaun prabayaran prinsipal yang maksimum. Pengeluaran semula minima RM 1,000 dan dalam gandaan RM 1,000.

Nota:

- Ilustrasi bagi KAS ialah 3.00% setahun.
- Pengiraan keuntungan berdasarkan baki harian.
- Kadar dan margin indikatif, tertakluk kepada penarafan kredit dan penilaian kredit pelanggan.

7. Apakah tanggungjawab saya?

- Ansuran bulanan: RM 1,930.49.
- Jumlah bayaran ansuran pada akhir tahun ke 20 adalah RM 463,317.19.

Penting! Ansuran bulanan anda dan jumlah bayaran akan berubah-ubah jika berlaku perubahan KAS.

Kadar	Hari ini (KAS* = 3.00%)	Jika KAS meningkat 1%	Jika KAS meningkat 2%
Kadar Berkesan	4.70% setahun	5.70% setahun	6.70% setahun
Bayaran Bulanan	RM 1,930.49	RM 2,097.70	RM 2,272.18

Jumlah kos keuntungan di akhir 20 tahun	RM 163,317.19	RM 203,447.12	RM 245,323.88
Jumlah bayaran di akhir 20 tahun	RM 463,317.19	RM 503,447.12	RM 545,323.88

* Nilai KAS setahun bagi tujuan ilustrasi

Untuk membayar bayaran bulanan pada lima (5) hari bulan setiap bulan. Jika pembiayaan anda dikeluarkan pada hari pertama (1) hingga hari kelima (5) bulan, bayaran bulanan akan perlu dibayar bermula bulan berikutnya. Jika pembiayaan anda dikeluarkan pada hari keenam (6) hingga hari terakhir kalendar bulan, bayaran bulanan akan perlu dibayar bermula bulan selepas bulan berikutnya. Ilustrasi

- Pembiayaan dikeluarkan pada 1 hingga 5 April 2023 -> pembayaran akan bermula pada 5 May 2023
- Pembiayaan dikeluarkan pada 6 hingga 30 April 2023 -> Pembayaran akan bermula pada 5 Jun 2023

Nota:

- Sekiranya anda membuat pembayaran ansuran pembiayaan melalui arahan tetap, anda perlu menukar amaun pembayaran selari dengan setiap pertukaran KAS.
- Bagi hartanah yang masih dalam pembinaan, (iaitu semasa tempoh keuntungan tertangguh sehingga dua puluh empat (24) bulan atau tiga puluh enam (36) bulan, mana-mana yang terpakai), bayaran keuntungan progresif adalah berdasarkan amaun yang dibayar oleh Bank kepada Pemaju/Kontraktor. Selepas tempoh tersebut, bayaran bulanan akan termasuk prinsipal dan kadar keuntungan.

$$\text{Amaun Progresif yang dibayar oleh Bank} \times (\text{Kadar Keuntungan Semasa}) \times \frac{\text{Bilangan Hari}}{365 / 366} = \text{Bayaran Keuntungan Bulanan yang perlu dibayar}$$

8. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?

Transaksi	Jenis Caj	Amaun
Fi Pemprosesan	Caj Perkhidmatan	Dikecualikan
Fi Penyediaan Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Penyediaan	RM 200 sekali bayar sahaja.
Fi Pengeluaran Prabayaran Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Pengeluaran	RM 30 setiap transaksi.
Fi Penyelenggaraan Akaun Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Penyelenggaraan	RM 10 setiap bulan.
Fi Pengeluaran EPF melalui E-Pengeluaran	Caj Perkhidmatan	RM 10 setiap permohonan.
Takaful	Fi Takaful	Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan ("MRTT") / Takaful Bertempoh Gadai Janji Bertahap ("MLTT") Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.

Tarikh:

[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon pembiayaan hartanah-i (Tawarruq). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

		<p>Takaful Pemilik Rumah/ Takaful Pemilik Rumah Jangka Panjang ("LTHT") Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.</p> <p><i>Nota: Sumbangan Takaful dibayar ke pengendali Takaful.</i></p>
Fi Guaman	Fi Guaman	<p>Mengikut skala dalam perintah Saraan Peguamcara ("SRO")(jika ada)</p> <p>Termasuk tetapi tidak terhad kepada fi pendaftaran, fi carian dan caj lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa yang berkaitan dan/atau firma guaman..</p>
Fi Pengeluaran Wang ("Disbursement Fee")		
Fi Penilaian/ Lain-lain fi dan caj seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran	Fi Penilaian	Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.
Setem Hasil	Setem Hasil	Mengikut Akta Setem 1949 (Disemak 1989), tertakluk kepada apa-apa pengecualian duti setem atau arahan peremitan.
Fi Broker	Fi Broker	Ditanggung oleh pihak Bank.

Nota:

- Segala fi tidak akan dikembalikan.
- Pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan berkuatkuasa sekiranya terdapat sebarang perubahan pada terma dan syarat atau dalam yuran dan caj yang dikenakan ke atas produk ini.
- Sila rujuk laman sesawang kami di www.muamalat.com.my untuk maklumat lanjut berkenaan yuran dan caj.

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

- **Ta'widh (Caj Ganti rugi):** Satu peratus (1%) setahun daripada ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran untuk keingkaran pembayaran dalam tempoh pembiayaan dan sebelum tempoh matang ATAU sejumlah wang bersamaan dengan kadar Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam (IIMM) BNM ke atas baki jumlah prinsipal tertunggak untuk keingkaran pembayaran pembiayaan selepas tempoh matang.
- Amaun *Ta'widh* tidak boleh dikompaunkan ke atas amaun ansuran tertunggak atau amaun baki prinsipal tertunggak.
- Ilustrasi *Ta'widh* dikenakan atas tunggakan bayaran 2 bulan:

Jumlah tunggakan	: RM 3,860.98
Amaun <i>Ta'widh</i>	= $[1,930.49 \times 1\% \times (30/365)] + [3,860.98 \times 1\% \times (31/365)]$
	= 1.58 + 3.27
	= RM 4.85

- Tindakan undang-undang akan diambil terhadap anda jika anda gagal memberi maklum balas terhadap notis peringatan mengenai tunggakan pembayaran anda. Apa-apa sekuriti yang dicagarkan kepada Bank mungkin akan dirampas dan anda perlu tanggung segala kos berkaitan pelupusan aset. Anda juga perlu menyelesaikan apa-apa kekurangan yang mungkin ada selepas penjualan aset tersebut.

- Tindakan undang-undang terhadap anda mungkin boleh menjejaskan kredibiliti kredit anda di mana ianya menyebabkan kemudahan kredit adalah lebih sukar atau mahal untuk anda.

- **Hak untuk tolak-selesai:** Kami berhak untuk menolak-selesai baki tertunggak dalam akaun pembiayaan dengan menggunakan sebarang baki kredit dalam mana-mana akaun anda dengan kami, di mana pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan.

10. Bagaimana sekiranya saya membuat penyelesaian sepenuhnya ke atas pembiayaan ini sebelum tempoh matang?

- Tiada tempoh terkunci (lock-in period) atas pembiayaan ini.
- Ibra'* atau Rebat atas keuntungan tertanggung akan diberikan kepada Pelanggan tertakluk kepada prinsip Syariah:
 - Pihak Bank perlu memberi *Ibra'* bagi penyelesaian awal pembiayaan kepada Pelanggan;
 - Pihak Bank perlu memberi *Ibra'* atau Rebat ke atas keuntungan daripada amaun Kemudahan yang masih belum digunakan;
 - Pihak Bank perlu memberi *Ibra'* berdasarkan kepada perbezaan jumlah ansuran bulanan yang telah dibayar dan harga jualan sebenar pada akhir tempoh pembiayaan;
 - Sebarang *Ibra'* atau Rebat yang diberikan oleh pihak Bank perlu disifatkan sebagai terakhir dan muktamad. Pelanggan hendaklah bersetuju dengan ketepatan *Ibra'* yang diberikan tanpa sebarang bantahan atau pertikaian; dan

Nota: Perkara (a), (b), & (d) adalah terpakai untuk kedua-dua Kemudahan tetap dan terapung manakala perkara (c) adalah terpakai untuk Kemudahan terapung sahaja dan tertakluk kepada ketiadaan kejadian keingkaran yang berlaku dan berterusan.

(e) Formula Umum *Ibra'*:

Baki Tertunggak (Harga Jualan Tertunggak)	-	Jumlah Prinsipal Tertunggak	-	Jumlah Terhutang kepada Bank ¹	-	Pengurangan <i>Ibra'</i> ²
-------------------------------------------	---	-----------------------------	---	-------------------------------------------	---	---------------------------------------

Yang mana:

¹Jumlah terhutang kepada Bank merujuk kepada apa-apa amaun keuntungan yang tertunggak apabila penyelesaian awal seperti keuntungan bulan semasa dan/atau tunggakan keuntungan (jika ada).

²Pengurangan *Ibra'* merujuk kepada kos yang perlu ditanggung oleh Pelanggan disebabkan oleh penyelesaian awal sebelum kematangan (jika terpakai).

Ilustrasi *Ibra'* yang diberikan pada penyelesaian awal 15 tahun:

Amaun <i>Ibra'</i>	= 413,915.57 - 93,809.73 - 0 - 0
	= 320,105.84

* Jumlah Terhutang kepada Bank mungkin berubah untuk kemudahan kadar terapung akibat perubahan pada kadar.

Ilustrasi *Ibra'* diberikan pada penyelesaian awal 15 tahun untuk SMART Mortgage Flexi, dengan prabayaran dibuat pada Tahun 2 (selepas 12 bulan) dan pengeluaran prabayaran pada Tahun 12 (selepas 132 bulan):

<i>Ibra'</i> Diberi	= 393,915.57 - 49,688.23 - 0 - 0
	= 344,227.34

Tarikh:

[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon pembiayaan hartanah-i (Tawarruq). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

Ilustrasi bagi SMART Mortgage Flexi:

	Butiran	Jumlah (RM)
	Baki Harga Jualan Tertunggak (tahun 15)	393,915.57
Tolak	Baki Prinsipal tertunggak (tahun 15)*	49,688.23
*Baki Prinsipal Tertunggak yang telah diambil kira prabayaran dan pengeluaran prabayaran sepanjang tempoh:		
	Jumlah Prabayaran Dibuat (sejak Tahun 2)	50,000
	Jumlah Pengeluaran Prabayaran Dibuat (sejak Tahun 12)	30,000
Tolak	Jumlah Terhutang kepada Bank	0
Tolak	Pengurangan Ibra`	0
Sama	Ibra` Diberi	344,227.34
Maka	Jumlah Penyelesaian pada Tahun 15	49,688.23

*Penafian: Ilustrasi-ilustrasi ini menunjukkan pembayaran ansuran yang ideal oleh pelanggan. Nilai yang digambarkan di atas mungkin berubah mengikut beberapa pembolehubah seperti perubahan kadar untuk kemudahan kadar terapung, ketetapan pembayaran oleh pelanggan, jumlah pengeluaran yang berbeza dan prabayaran. Kadar berkesan bagi ilustrasi-ilustrasi Ibra` adalah 3.20% setahun.

Ilustrasi Ibra` yang diberikan apabila hartanah tidak dapat diserahkan akibat projek terbengkalai:

Harga jualan: RM 736,833.50

Amaun pembiayaan: RM 300,000

Tempoh penangguhan : 2 tahun (24 bulan)

Kadar keuntungan tempoh penangguhan = 3% setahun

Bayaran keuntungan bulanan = RM 250 (atau RM 3,000 setahun untuk tempoh penangguhan)

Selepas 12 bulan pertama tempoh penangguhan, hartanah menjadi terbengkalai. Jumlah amaun prinsipal yang dikeluarkan oleh bank pada masa itu ialah RM 100,000 dan keuntungan yang terakru ialah RM 3,000. Jumlah penyelesaian oleh pelanggan ialah jumlah prinsipal yang dikeluarkan beserta amaun keuntungan yang terakru, dan Ibra` akan diberi atas baki keuntungan yang tertunda.

Ibra` Diberi = 736,833.50 - 300,000 - 3,000 - 0

= 433,833.50

Jumlah Penyelesaian = Prinsipal yang dikeluarkan + Jumlah terhutang kepada Bank

= 100,000 + 3,000

= RM 103,000

11. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

Tertakluk kepada keputusan pihak Bank.

12. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?

Ya, adalah diwajibkan untuk mempunyai perlindungan Takaful untuk Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT) atau Takaful Kebakaran / Pemilik Rumah. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk memilih perlindungan Takaful bagi melindungi pembiayaan anda. Pelanggan adalah dibenarkan untuk memilih penyedia Takaful bukan

panel (tertakluk kepada terma BMMB). Pelan perlindungan Takaful diperlukan untuk melindungi baki pembiayaan semasa anda sepanjang tempoh pembiayaan dan/atau terma perlindungan jika berlaku sesuatu yang tidak diingini.

Anda juga mempunyai pilihan untuk mendapatkan perlindungan Takaful dari kami, di mana ia boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan:

- Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (MRTT)*; (*digalakkan*)
- Takaful Bertempoh Gadai Janji Bertahap (MLTT)*; (*digalakkan*)
- Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT)*; atau
- Takaful Kebakaran / Pemilik Rumah.

*Nota: *Perlindungan Takaful yang boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan.

13. Apakah risiko-risiko utama?

Kadar keuntungan berkesan boleh berubah untuk fasiliti terapung jika ada perubahan pada kadar rujukan iaitu KAS. Sebarang kenaikan KAS akan menyebabkan ansuran bulanan lebih tinggi.

14. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat perubahan maklumat untuk dihubungi?

Adalah penting untuk menghubungi pihak Bank dengan segera sekiranya berlaku perubahan maklumat untuk memastikan surat menyurat diterima tepat pada masanya.

Tel : 03-26005500
Laman web : www.muamalat.com.my
Cawangan : Mana-mana cawangan BMMB yang berdekatan

15. Dimanakah saya boleh mendapatkan bantuan atau pembelaan?

- Jika anda mempunyai masalah untuk membuat pembayaran, anda boleh menghubungi kami dengan secepat mungkin untuk berbincang mengenai alternatif pembayaran.
- Jika anda ingin membuat sebarang aduan mengenai produk atau servis yang kami sediakan, sila hubungi kami di:

Tulis kepada : Bank Muamalat Malaysia Berhad
Head Office Menara Bumiputra,
21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur.

Tel : 03-26005500
Emel : feedback@muamalat.com.my
Laman web : www.muamalat.com.my

- Selain itu, anda juga boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), iaitu sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk memberi perkhidmatan percuma tentang pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Tulis kepada : Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
Tingkat 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur.

Tel : 03-2616 7766
Emel : enquiry@akpk.org.my

- Anda boleh berdaftar untuk program "Pengurusan Wang Ringgit Anda (POWER!)" yang dianjurkan secara percuma oleh BNM. Program ini diadakan untuk mengajar dan mewujudkan kemahiran kewangan dalam pengurusan wang dan hutang peribadi.

Tarikh:

[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon pembiayaan hartanah-i (Tawarruq). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

- Jika soalan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan sepenuhnya oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia TELELINK di:

Tulis kepada : Bank Negara Malaysia
P.O. Box 10922
50929 Kuala Lumpur
Tel : 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)
Fax : 03-21741515
eLINK : <https://telelink.bnm.gov.my>

16. Dimanakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat lanjut mengenai produk ini, sila rujuk risalah produk yang boleh didapati di semua cawangan kami atau layari laman sesawang kami di www.muamalat.com.my.

17. Lain-lain produk sedia ada?

- Property Financing-i (Istisna')
- SMART Mortgage SJKP (Istisna')
- SMART Mortgage Flexi (Istisna')

NOTA PENTING:

TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA DAN HARTANAH ANDA BOLEH DIRAMPAS SEKIRANYA ANDA TIDAK MENERUSKAN PEMBAYARAN KE ATAS PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ) ANDA. PEMBACAAN MAKLUMAT MENYELURUH SECARA BERHATI-HATI DI DALAM RPP ADALAH SANGAT PENTING UNTUK MEMASTIKAN ANDA MENGETAHUI DAN MEMAHAMI TERMA PRODUK DAN ANDA BERSETUJU UNTUK TERIKAT DENGANNYA.