



<p><b>LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK</b></p> <p>(Sila baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum tuan/puan membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti (Pengeluaran Semula)/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT (Pengeluaran Semula)/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX (Pengeluaran Semula). Pastikan juga tuan/puan membaca <u>terma di dalam surat tawaran</u>. Minta penjelasan daripada Bank sekiranya tuan/puan tidak faham mana-mana bahagian dokumen ini atau terma-terma am.)</p>	<p><b>PUBLIC ISLAMIC BANK BERHAD</b> <b>197301001433 (14328-V)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI</li> <li>2) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI (PENGELUARAN SEMULA)</li> <li>3) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI SWIFT</li> <li>4) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI SWIFT (PENGELUARAN SEMULA)</li> <li>5) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI SMILAX</li> <li>6) PEMBIAYAAN BERJANGKA-i EKUITI SMILAX (PENGELUARAN SEMULA)</li> </ol> <p>TARIKH:</p>
--	---

**1. Apakah produk ini?**

<p><b>Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti</b> Pembiayaan dan pembiayaan semula hartanah perdagangan yang siap dibina bersama-sama dengan Bank dan pembiayaan modal kerja untuk keperluan perniagaan/pelaburan.</p>	
[ ]	<p><b>Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti (Pengeluaran Semula)</b> Pembiayaan untuk membeli aset tetap/modal kerja. Pelanggan yang memilih pakej pengeluaran semula boleh memilih untuk mengeluarkan semula pembayaran lebih yang telah dibuat untuk kemudahan ini.</p>
[ ]	<p><b>Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT (Pengeluaran Semula)</b> Disasarkan kepada pembeli rumah kedai, gudang dan kilang perindustrian untuk diduduki sendiri terutamanya mereka yang ingin mengembangkan perniagaan mereka. Pelanggan yang memilih pakej pengeluaran semula boleh memilih untuk mengeluarkan semula pembayaran lebih yang telah dibuat untuk kemudahan ini.</p>
[ ]	<p><b>Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX (Pengeluaran Semula)</b> Disasarkan kepada Perusahaan dan Industri Perniagaan Saiz Kecil dan Sederhana (PKS/IKS) untuk membeli kilang/rumah kedai untuk kegunaan sendiri, untuk membeli tanah perindustrian dan pembinaan kilang untuk diduduki sendiri dan pembiayaan semula kemudahan yang sedia ada dengan institusi-institusi kewangan lain. Pelanggan yang memilih pakej pengeluaran semula boleh memilih untuk pengeluaran semula pembayaran lebih yang telah dibuat untuk kemudahan ini.</p>

**2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?**

- Musharakah Mutanaqisah (MM) atau Perkongsian Berkurangan - Pelanggan dan Bank memperoleh dan memiliki bersama hartanah tersebut. Pelanggan, sebagai pemilik/penyewa, berjanji untuk memperoleh secara berkala pemilikan Bank dalam hartanah tersebut.
- Ijarah atau Pemajakan - Bank kemudiannya memajakkan bahagiannya dalam hartanah tersebut kepada pelanggan berdasarkan Ijarah (pajakan). Pelanggan membayar sewa kepada Bank di bawah Ijarah, yang sebahagiannya menyumbang kepada penambahan bahagian mereka dalam hartanah tersebut. Pada akhir tempoh Ijarah (pajakan) dan selepas pembayaran semua sewa pajakan, pelanggan sepatutnya akan memperoleh semua bahagian Bank dan perkongsian tersebut akan berakhir dengan pelanggan menjadi pemilik tunggal hartanah tersebut.
- Ijarah Mawsufah fi al-Zimmah atau Pajakan Hadapan - Kontrak ini hanya diguna pakai untuk hartanah yang sedang dibina. Ia adalah sejenis Ijarah yang asetnya diterangkan terlebih dahulu tetapi tidak disediakan pada masa kontrak. Aset tersebut mestilah diserahkan pada suatu tarikh hadapan yang dipersetujui.
- Wa'd - Satu janji satu pihak yang merujuk pernyataan komitmen yang diberi oleh satu pihak kepada pihak yang lain untuk mengambil tindakan pada masa hadapan.

### 3. Apakah yang saya peroleh daripada produk ini?

**Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti (Pengeluaran Semula)/ Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SWIFT (Pengeluaran Semula)/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX/Pembiayaan Berjangka-i Ekuiti SMILAX (Pengeluaran Semula)** (potong mana yang tidak berkenaan)

Jumlah Pembiayaan :

Margin Pembiayaan (M/F %) :

Takaful :

Tempoh (Tahun) :

Kadar Keuntungan :

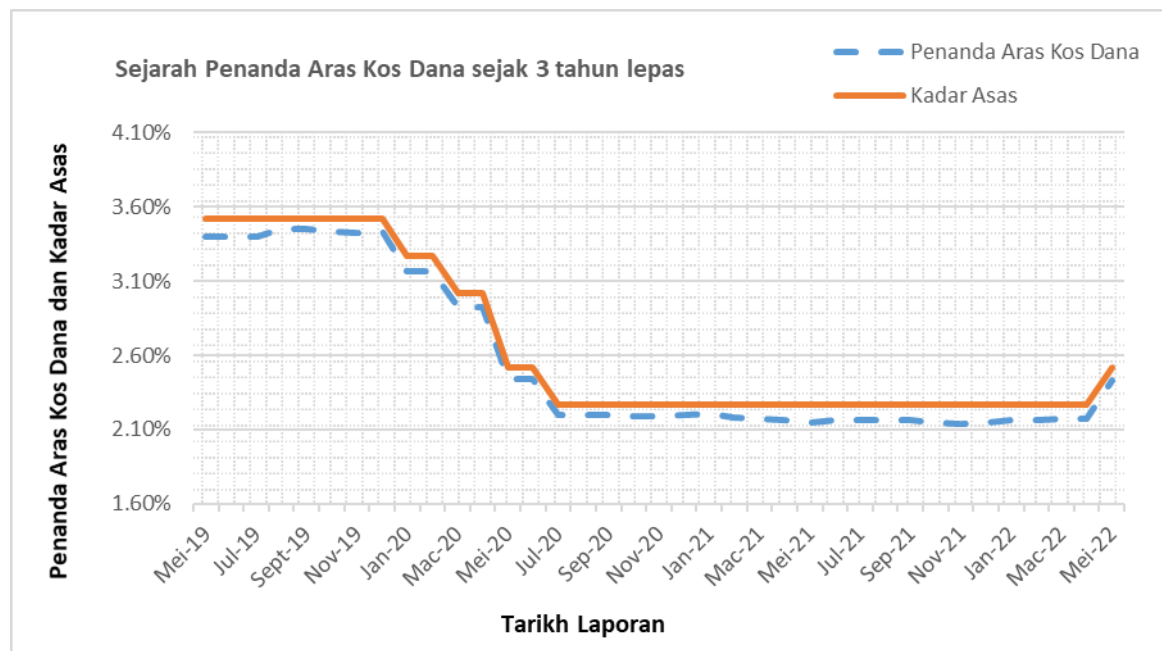
### 4. Apakah Kadar Asas (BR)?

Kadar Asas yang kami tawarkan bagi produk ini terbahagi kepada dua bahagian, penanda aras kami iaitu Kos Dana (COF) dan kos Keperluan Rizab Berkanun (SRR) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia. Penanda aras COF kami menggambarkan kos bagi menyediakan dana baharu dan Kadar Tawaran Antara Bank Kuala Lumpur bertempoh 3 bulan.

### 5. Apakah senario yang berkemungkinan menyebabkan perubahan dalam Kadar Asas (BR)?

Kadar Asas kami boleh naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam penanda aras COF dan perubahan dalam SRR. Perubahan dalam penanda aras COF boleh berlaku disebabkan oleh perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Kewangan Bank Negara Malaysia, selain faktor-faktor lain seperti perubahan dalam kadar Keperluan Rizab Berkanun dan/atau perubahan pada syarat-syarat pendanaan bank.

### 6. Sejarah penanda aras COF sejak tiga (3) tahun lepas





**7. Apakah kewajipan saya?**

- Sewa bulanan: RM \_\_\_\_\_
- Jumlah amaun pembayaran balik pada akhir tahun \_\_\_\_\_ ialah: RM \_\_\_\_\_
- Jumlah amaun yang perlu dibayar termasuk jumlah pembiayaan adalah: RM \_\_\_\_\_
- Sebagai pemilik/penyewa hartanah tersebut, pelanggan dikehendaki untuk menyelenggara hartanah tersebut dan bertanggungjawab untuk semua kos penyelenggaraan seperti Takaful kebakaran, cukai tanah, cukai pintu dan lain-lain seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian Agensi Perkhidmatan.
- Sekiranya hartanah tersebut sedang dibina, pelanggan dikehendaki untuk membayar sewa bulanan seperti dalam kontrak Syariah *Ijarah Mawsufah fi al-Zimmah* supaya sepadan dengan jumlah yang dikeluarkan sepanjang tempoh tersebut. Oleh itu, pelanggan dikehendaki untuk membayar jumlah sewa bulanan sepenuhnya selepas pembinaan hartanah tersebut siap.

**Sewa Bulanan** (termasuk sewa dan pembayaran unit Musharakah): RM \_\_\_\_\_

**Nota Penting:** Sewa bulanan tuan/puan dan jumlah pembayaran tuan/puan mungkin berubah sekiranya Kadar Pembiayaan Asas (BFR) atau Kadar Asas (BR) berubah.

Kadar	Hari Ini (BFR/BR* = %)	Jika BFR/BR* naik 1%	Jika BFR/BR* naik 2%
Sewa bulanan	RM		
Jumlah kos keuntungan pada akhir tempoh _____ tahun	RM		
Jumlah pembayaran pada akhir tempoh _____ tahun	RM		

\* Potong mana yang tidak berkenaan.

Keuntungan bagi hartanah dalam pembinaan (jika berkenaan) adalah seperti yang berikut:

- Tempoh Senggang \_\_\_\_\_ bulan
- Keuntungan Tempoh Senggang: RM \_\_\_\_\_

**8. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?**

Fi dan Caj	Jumlah (RM)
8.1 a) Fi Pemprosesan* (jika berkenaan)	
i) Pembelian/Pembiayaan Semula	
• Sehingga RM30,000	50.00
• RM30,001 hingga RM100,000	100.00
• Melebihi RM100,000	200.00
ii) Pembelian Harta Komersial dan Perindustrian (tidak termasuk tanah) di bawah Pelan SWIFT/SMILAX	200.00



**8. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?, sambungan**

Fi dan Caj	Jumlah (RM)
<p>8.1 b) Fi Pendahuluan* (jika berkenaan)</p> <p style="padding-left: 20px;">i) Kemudahan Dijamin dengan Semua Jenis Tanah (tidak termasuk Pembiayaan Penyambung)</p> <p style="padding-left: 20px;">ii) Pembiayaan Penyambung</p> <p>*Nota: Pengiraan Fi Pemprosesan/Fi Pendahuluan bagi permohonan pembiayaan tidak termasuk amaun MRPA/MRTT/BFTT, dsb. yang dibiayai.</p>	<p>0.10% - 0.20% daripada jumlah amaun pembiayaan tertakluk pada minimum sebanyak RM500.00</p> <p>0.20% daripada jumlah amaun pembiayaan tertakluk pada minimum sebanyak RM3,000.00</p>
<p>8.2 Duti Setem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Setem ke atas Surat Tawaran <span style="float: right;">10.00</span></li> <li>• Setem ke atas Arahan Tetap <span style="float: right;">10.00</span></li> <li>• Setiap dokumen subsidiari seperti Surat Jaminan/Surat Tolak Selesai (jika berkenaan) <span style="float: right;">10.00</span></li> <li>• Setem ke atas Perjanjian Utama (Perjanjian Utama Musharakah Mutanaqisah) sebanyak RM5 setiap RM1,000 daripada jumlah yang dibiayai. <span style="float: right;">Ad valorem</span></li> </ul> <p><b>Nota:</b> Perjanjian Utama Musharakah Mutanaqisah terdiri daripada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Kontrak Musharakah</li> <li>✓ Akujanji Beli</li> <li>✓ Kontrak Ijarah</li> <li>✓ Pengisytiharan Amanah</li> <li>✓ Perjanjian Agensi Perkhidmatan</li> </ul>	
<p>8.3 Fi Penamatan akan dikenakan sekiranya kemudahan ini dibatalkan sebelum pengeluaran.</p> <p>(Nota: <b>HANYA DIGUNA PAKAI</b> bagi kemudahan yang dicagarkan dengan <b>hartanah dan tanah sahaja</b> (dicagarkan sebahagian atau sepenuhnya). Fi ini <b>TIDAK DIGUNA PAKAI</b> bagi kemudahan yang dicagarkan sepenuhnya melalui Pelaburan Islam-i/diperuntukkan melalui deposit marginal/akaun semasa-i, pembiayaan Kerajaan/Syarikat Penjamin Kredit (CGC) tanpa cagaran.)</p>	2,000.00



**8. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?, sambungan**

Fi dan Caj	Jumlah (RM)
8.4 Perkhidmatan Fi untuk Pengeluaran Semula (untuk setiap pengeluaran yang berjaya).	50.00
8.5 Fi Lain Fi pengeluaran (termasuk pendaftaran Gadaian, fi carian tanah dan carian kebangkrapan).	Jumlah yang berbeza-beza bergantung kepada jumlah pengeluaran

Untuk senarai penuh fi dan caj, sila layari laman web kami di [www.publicislamicbank.com.my](http://www.publicislamicbank.com.my).

**9. Bagaimanakah jika saya gagal untuk memenuhi kewajipan saya?**

9.1 Melainkan ditetapkan sebaliknya di bawah jenis-jenis kemudahan yang berkenaan, apabila berlaku kemungkiran Bank berhak untuk mengenakan yang berikut:

- a) Kerana gagal untuk membayar ansuran bagi kemudahan mulai tarikh pengeluaran pertama sehingga tarikh kemudahan tersebut matang, kadar *ta'widh* (ganti rugi) yang dikenakan ialah satu peratus (1%) setahun atas apa-apa amaun yang (lampau tempoh), atau kadar yang lain yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia.

Formula bagi *ta'widh* atas ansuran lampau tempoh adalah seperti yang berikut:

$$\text{Ansuran Lampau Tempoh} \times \text{Kadar } Ta'widh \times \frac{\text{Bilangan Hari Tertunggak}}{365}$$

- b) Sila maklum bahawa sekiranya akaun tuan/puan terus tertunggak dan sekiranya kemudahan ditarik balik atau dibawa ke mahkamah untuk penghakiman sebelum tarikh matang, caj bayaran lewat sebanyak 1% setahun atas baki belum jelas akan dikenakan.

$$\text{Baki Belum Jelas} \times 1\% \text{ p.a} \times \frac{\text{Bilangan Hari Tertunggak}}{365}$$

- c) Kerana gagal untuk membayar ansuran dan terus gagal untuk membayar melepasi tarikh matang kemudahan tersebut, kadar yang boleh diguna pakai adalah Kadar Pembiayaan Purata Bank\* (KPP) atas baki belum jelas atau kadar yang lain yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia.

Formula bagi pembayaran lewat selepas matang adalah seperti yang berikut:

$$\text{Baki Belum Jelas} \times \text{KPP} \times \frac{\text{Bilangan Hari Tertunggak}}{365}$$

\* Juga dikenali sebagai "Kadar Digabung" yang terdiri daripada dua (2) elemen iaitu *ta'widh* dan *gharamah*. *Ta'widh* merujuk kepada amaun yang boleh diganti rugi kepada Bank berdasarkan kerugian sebenar yang ditanggung disebabkan kemungkiran dan *gharamah* merujuk kepada penalti yang dikenakan melebihi *ta'widh*.



**9. Bagaimanakah jika saya gagal untuk memenuhi kewajipan saya?, sambungan**

- d) Bank tidak akan menambah ganti rugi yang mesti dibayar kepada amaun pokok/amaun pembiayaan.
- 9.2 Bank mempunyai hak pada bila-bila masa tanpa memberi notis kepada tuan/puan untuk mendebitkan akaun semasa/simpanan tuan/puan dengan kami bagi pembayaran bayaran bulanan pembiayaan tersebut dan apa-apa caj dan/atau fi lain yang ditanggung dalam pemberian pembiayaan tersebut termasuk sumbangan Takaful, cukai tanah, cukai pintu, kos bagi laporan penilaian yang dikemaskinikan/disemak semula, fi untuk carian, fi guaman untuk penyediaan dan penyempurnaan dokumen sekuriti oleh peguam Bank, kos guaman yang ditanggung berkaitan dengan penguatkuasaan/kos pemulihan dan apa-apa kos atau perbelanjaan lain yang berkaitan dengannya.
- 9.3 Jika tempoh pembiayaan berlanjutan sehingga persaraan, tuan/puan hendaklah memaklumkan kepada kami mengenai rancangan tuan/puan untuk membayar pinjaman selepas persaraan tuan/puan.
- 9.4 Tuan/Puan hendaklah memberikan kepada kami semua maklumat yang berkaitan berkenaan dengan pembiayaan yang diambil daripada semua institusi kewangan, koperasi, persatuan pembinaan, syarikat kredit dan saudagar yang menyediakan jualan kredit dsbnya. dan untuk memberi maklumat penting sepenuhnya dan setepatnya yang mempunyai kaitan dengan keputusan pembiayaan kami. Kegagalan tuan/puan untuk memberi maklumat penting dan betul dalam permohonan pembiayaan tersebut selain akibat daripada pemberian maklumat yang tidak lengkap dan tidak betul akan menyebabkan kadar pembiayaan yang lebih tinggi atau penolakan permohonan pembiayaan tuan/puan.
- 9.5 Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya tuan/puan gagal untuk bertindak terhadap notis-notis peringatan. Harta tuan/puan mungkin dirampas dan tuan/puan terpaksa menanggung semua kos guaman. Tuan/Puan juga bertanggungjawab untuk membayar apa-apa kurangan selepas harta tuan/puan dijual.
- 9.6 Tindakan undang-undang terhadap tuan/puan mungkin menjejaskan penarafan kredit tuan/puan yang boleh menyebabkan pembiayaan menjadi lebih sukar atau lebih mahal bagi tuan/puan.
- 9.7 Sekiranya pelanggan tidak dapat dihubungi, tanggungjawab Bank dianggap telah disempurnakan sekiranya notis sedemikian telah dihantar ke alamat terakhir pelanggan sekurang-kurang tujuh (7) hari lebih awal.

**Terma dan syarat lain**

- 1) Tuan/Puan boleh memilih untuk menggunakan panel peguam/pengendali Takaful/penilai Bank.
- 2) Berdasarkan kes, bergantung pada penilaian kredit tuan/puan oleh Bank, tuan/puan mungkin perlu menyediakan penjamin.

**10. Bagaimanakah sekiranya saya menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan sebelum tempoh matang?**

- 10.1 Sekiranya penyelesaian awal sebelum pembiayaan matang, pelanggan mengaku janji untuk membeli baki unit Musharakah Bank pada Harga yang dipersetujui oleh kedua-dua Pelanggan dan Bank.

**11. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?**

Pengurangan Gadai Janji Takaful (MRTT)             Ya             Tidak  
Takaful Kebakaran/Isi Rumah/Empunya Rumah     Ya             Tidak

**Nota:**

Pelanggan boleh merujuk kepada cawangan bank untuk senarai panel pengendali Takaful. Bank boleh memberikan sebut harga bagi mana-mana Takaful wajib yang ditawarkan oleh panel pengendali Takaful Bank tetapi pelanggan bebas untuk menggunakan khidmat pengendali Takaful bukan panel. Walau bagaimanapun, hanya amaun daripada penyedia Takaful yang diluluskan oleh Bank akan dibiayai.



**12. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?**

Penjamin/Penjamin Korporat Diperlukan [ ] Ya [ ] Tidak

Cagaran [ ] Ya [ ] Tidak

**13. Apakah risiko utama?**

- Kadar keuntungan bagi kemudahan ini adalah disandarkan kepada Kadar Pembiayaan Asas (BFR) atau Kadar Asas (BR) yang mungkin naik turun dari semasa ke semasa. Kenaikan dalam kadar keuntungan mungkin mengakibatkan sewa bulanan yang lebih tinggi/tempoh pembiayaan dilanjutkan.

**14. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan dalam maklumat untuk menghubungi saya?**

- Adalah penting untuk tuan/puan memaklumkan kepada kami (notis bertulis hendaklah dihantar kepada cawangan yang memegang akaun) mengenai apa-apa perubahan dalam maklumat tuan/puan bagi memastikan semua surat-menyurat sampai kepada tuan/puan tepat pada masanya.

**15. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan tebus rugi?**

- Sekiranya tuan/puan mempunyai masalah untuk membuat pembayaran, tuan/puan boleh menghubungi kami dengan secepat mungkin untuk berbincang mengenai alternatif pembayaran.
- Sekiranya tuan/puan ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang kami berikan, tuan/puan boleh menghubungi kami di:

**Public Islamic Bank Berhad**  
**Tingkat 25, Menara Public Bank**  
**146 Jalan Ampang**  
**50450 Kuala Lumpur**

Telefon : 1-800-22-5555  
Faks : 03-2162 2224  
E-mel : [islamicbkg@publicislamicbank.com.my](mailto:islamicbkg@publicislamicbank.com.my)  
Laman web : <https://www.publicislamicbank.com.my>

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

**Tingkat 8, Maju Junction Mall**  
**1001, Jalan Sultan Ismail**  
**50250 Kuala Lumpur**

Telefon : 03-2616 7766  
E-mel : [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)

- Sekiranya pertanyaan atau aduan tuan/puan tidak dapat diselesaikan dengan memuaskan, tuan/puan boleh menghubungi TELELINK Bank Negara Malaysia di:

**Pusat Hubungan Pelanggan (BNMTELELINK)**  
**Bank Negara Malaysia**  
**P.O. Box 10922**  
**50929 Kuala Lumpur**

Telefon : 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)  
: 603-2174 1717 (Panggilan dari luar negeri)  
Waktu Operasi : 9:00 pagi – 5:00 petang (Isnin – Jumaat kecuali cuti umum)  
Web Form (Borang Web) : [telelink.bnm.gov.my](http://telelink.bnm.gov.my)





**16. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?**

- Sekiranya tuan/puan memerlukan maklumat tambahan mengenai cara untuk memohon pembiayaan berjangka-i, sila layari laman web *bankinginfo* melalui [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my).

**NOTA PENTING: CAGARAN TUAN/PUAN MUNGKIN AKAN DIRAMPAS SEKIRANYA TUAN/PUAN TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN UNTUK PEMBIAYAAN BERJANGKA-i TUAN/PUAN.**

Tandatangan/Taikh: .....

Nama Pegawai/Pegawai Penjualan dan Pemasaran: .....

- Saya mengesahkan bahawa sesalinan borang pendedahan produk ini telah diberi dan dijelaskan kepada pemohon.
- Maklumat yang terdapat dalam lembaran pendedahan ini adalah sah pada tarikh yang dinyatakan di dalam ini.