

**Helaian Pendedahan Produk (PDS)**

Baca Helaian Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk menggunakan produk ini. Pastikan anda juga membaca syarat-syarat dalam Surat Tawaran.

Dapatkan penjelasan daripada Bank Pembangunan Malaysia Berhad ("Bank") jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau terma am.

**Bank Pembangunan Malaysia Berhad (197301003074 (16562-K))**

**Pembiayaan Aset Tawarruq (TWA)**

**Tarikh:** <untuk dilengkapkan oleh Pengurus Perhubungan>

**1. Apakah produk tersebut?**

- Pembiayaan Aset Tawarruq (TWA) adalah kemudahan pembiayaan berjangka Islam yang ditawarkan untuk membiayai perolehan aset seperti tanah, bangunan, loji, mesin, peralatan, vesel dan lain-lain.

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

- Kemudahan ini distruktur berdasarkan konsep Syariah iaitu Tawarruq.
- Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jual beli. Yang pertama melibatkan penjualan komoditi oleh penjual kepada pembeli secara tertangguh. Seterusnya, pembeli daripada penjualan pertama akan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga secara tunai.
- Struktur dan aliran ringkas adalah seperti berikut:

No	Penerangan
i	Atas permintaan dan akujanji oleh Pelanggan untuk membeli komoditi yang dikenal pasti ("Komoditi"), Bank atau "ejennya" yang dilantik oleh Bank membeli Komoditi daripada pembekal, secara tunai. Bank atau ejennya juga diberi hak / kebenaran oleh Pelanggan untuk melengkapkan transaksi penjualan dan pembelian yang akan dilakukan kemudian serta mengambil kepemilikan Komoditi tersebut (jika diminta oleh Pelanggan).  "Komoditi" bermaksud mana-mana komoditi yang boleh diterima oleh Bank contoh, minyak sawit mentah atau mana-mana komoditi yang mematuhi Syariah (tidak termasuk barangan ribawi dalam kategori medium atau pertukaran seperti mata wang, emas dan perak)
ii	Pihak Bank atau ejennya kemudiannya menjual Komoditi kepada Pelanggan pada Harga Jualan berdasarkan konsep Murabahah (terdiri daripada Harga Belian dan margin keuntungan yang dinyatakan), untuk dibayar secara tertangguh. Ketika ini Pelanggan menjadi pemilik Komoditi tersebut setelah diterima oleh Bank atau ejennya.

iii	Atas arahan Pelanggan, pihak Bank atau ejennya menjual Komoditi kepada pembekal yang lain, secara tunai untuk tujuan pembayaran.
iv	Harga Jualan tertanggung perlu dibayar oleh Pelanggan secara sekaligus atau ansuran berdasarkan tempoh dan jadual pembayaran yang dipersetujui oleh pihak Bank yang akan dikeluarkan dari semasa ke semasa.

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

- Ciri-ciri Pembiayaan Aset Tawarruq (TWA):
  - i) Amaun Pembiayaan / Had : Minimum RM20.0 juta  
: Maksimum RM500.0 juta, tertakluk kepada margin kewangan
  - ii) Tempoh Pembiayaan : Sehingga 25 tahun
  - iii) Margin Pembiayaan : Sehingga 90%

- Contoh** pembiayaan dengan TWA:

Jumlah Pembiayaan / Harga Pembelian Bank (PP)	: RM 20,000,000.00
Kadar Keuntungan (r)	: 10% setahun
Tempoh (t)	: 20 tahun (240 bulan)
Harga Jualan 'Selling Price' (SP) Bank SP = [PP x r (anuiti) x t (bulan)]	: RM 46,321,039.20 [20,000,000 x 0.0096502165] x 240 bulan]
Jumlah Keuntungan	: RM 26,321,039.20

- Jumlah perbezaan antara jumlah Harga Jualan Bank dan jumlah sebenar yang dikenakan berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif, adalah tertakluk kepada rebat (Ibra').

Nota: Contoh di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja. Amaun pembiayaan muktamad, tempoh dan Kadar Keuntungan Efektif anda yang diluluskan adalah tertakluk kepada penilaian dan kelulusan kredit oleh pihak Bank dan mungkin berbeza daripada yang di atas.

### 4. Apakah kewajipan saya?

Anda dikehendaki:

- Bayar ansuran pembayaran berjadual tepat pada masanya. Pembayaran biasanya dijadualkan secara bulanan / suku tahunan / setengah tahun / tahunan.

- Buat penyelesaian penuh (prinsipal dan keuntungan) apabila kemudahan matang dan sebarang kewajipan lain yang dipersetujui sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Kemudahan, Dokumen Sekuriti dan Dokumen Transaksi
- Ilustrasi kewajipan pembayaran terhadap pembiayaan anda berdasarkan contoh di atas:

Ansuran Bulanan : RM 193,004.33  
Jumlah amaun bayaran pada akhir tempoh pembiayaan : RM 46,321,039.20 (Harga Jualan Bank)

Nota: Contoh di atas hanya untuk tujuan ilustrasi. Amaun ansuran bulanan adalah berdasarkan jumlah pembiayaan, tempoh dan Kadar Keuntungan Lazim yang diluluskan oleh Bank.

## 5. Apakah caj yang perlu saya bayar?

- Duti Setem mengikut Akta Duti Setem 1949 (Disemak 1989)
- Yuran Perundangan dan Pengeluaran mengikut Perintah Ganjaran Peguamcara termasuk yuran untuk pendaftaran gadaian, carian tanah, carian kebangkrapan, cukai dan caj lain mengikut skala fi yang dikenakan oleh Peguamcara (jika berkenaan)
- Yuran Pemprosesan dan Yuran Pentadbiran (Tidak berkenaan kepada Pelanggan Perusahaan Kecil dan Sederhana ("PKS"))
- Yuran Penilaian seperti yang dikenakan oleh Penilai (jika berkenaan)
- Yuran Transaksi untuk transaksi komoditi seperti yang dikenakan oleh platform dagangan komoditi.
- Cukai Jualan & Perkhidmatan (jika berkenaan)

Untuk maklumat lanjut mengenai yuran dan caj, layari laman web Bank [www.bpmb.com.my/fi-dan-caj](http://www.bpmb.com.my/fi-dan-caj)

## 6. Bagaimana jika saya gagal memenuhi kewajipan saya?

- Pihak Bank boleh mengenakan caj pampasan (Ta'widh) ke atas pembayaran lewat dan kemungkiran aku janji (Wa'd) pada kadar berikut:
  - i. Ta'widh pada kadar 1% setahun ke atas ansuran tertunggak (jika berkenaan) semasa tempoh kemudahan.
  - ii. Ta'widh pada kadar 1% setahun atau pada kadar semalaman *Islamic Interbank Money Market* (IIMM) yang mana lebih rendah atau kadar lain yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia terhadap Harga Jualan yang masih belum dijelaskan (tertakluk kepada Ibra' jika berkenaan) sekiranya jumlah tertunggak berterusan melebihi tarikh matang kemudahan.

- iii. Ta'widh) ke atas Bayaran Pendahuluan pada kadar 1% setahun atau kadar lain yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia terhadap amaun yang perlu dibayar bermula dari hari berikutnya selepas tempoh tangguh 1 hari sehingga pembayaran penuh amaun tersebut.
- iv. Bagi pelanggaran aturan Wa'd, caj adalah jumlah kerugian sebenar yang ditanggung oleh Bank.
- v. Penalti (Gharamah) pada kadar 0% setahun.
- Tindakan undang-undang boleh diambil oleh pihak Bank terhadap anda dan pihak penjamin anda (jika ada) jika anda gagal memberi maklum balas terhadap notis peringatan. Ini mungkin menjejaskan penarafan kredit anda yang boleh menyebabkan kredit menjadi lebih sukar atau lebih mahal.
- Pihak Bank juga berhak ke atas perkara- perkara berikut:
  - i. Kajian semula: Bank mempunyai hak untuk mengkaji semula kemudahan dari semasa ke semasa dan menghentikan kemudahan sekiranya berlaku sebarang kemungkiran seperti yang dipersetujui dalam terma dan syarat kemudahan.
  - ii. Kebankrapan / Penggulungan: Bank berhak untuk memulakan prosiding kebangkrapan / penggulungan apabila berlaku sebarang kejadian mungkir seperti yang dipersetujui dalam terma dan syarat kemudahan.

Nota: Amaun caj pembayaran lewat tidak akan dikompaun dan hendaklah terpakai kepada kedua-dua sebelum dan selepas sebarang penghakiman atau perintah mahkamah.

## 7. Bagaimana jika saya menyelesaikan pembiayaan sebelum tempoh matang?

- Bank akan memberikan rebat (Ibra') dalam keadaan yang berikut, tertakluk kepada terma dan syarat:
  - i. Penyelesaian atau penebusan awal Harga Jualan;
  - ii. Penyelesaian atau penebusan separa Harga Jualan;
  - iii. Kemudahan tidak dikeluarkan dan/atau digunakan oleh Pelanggan sepenuhnya;
  - iv. Penyelesaian Harga Jualan disebabkan penstrukturan semula Kemudahan, jika berkenaan;
  - v. Penyelesaian Harga Jualan dalam kes berlakunya Peristiwa Kemungkiran; dan/atau
  - vi. Penyelesaian Harga Jualan sekiranya berlaku penamatan dan/atau pembatalan Kemudahan sebelum tarikh matang Kemudahan

Nota: Untuk contoh ilustrasi tentang pengiraan Ibra', sila rujuk laman web Bank [www.bpmb.com.my](http://www.bpmb.com.my)

#### 8. Adakah saya perlu menyediakan cagaran atau penjamin?

- Ya. Cagaran diperlukan sebagai sebahagian daripada keperluan sekuriti untuk pembiayaan yang merangkumi (tetapi tidak terhad kepada) aset projek, debentur, penyerahan hak perjanjian konsesi / akaun projek / jaminan dan lain-lain bergantung kepada jenis projek dan pembiayaan.
- Penjamin diperlukan dan akan bertanggungjawab sebagai pemiutang kepada Bank sekiranya berlaku sebarang perlanggaran atau keingkaran yang dilakukan oleh Pelanggan sebagai penghutang utama.

#### 9. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Insurans / Takaful?

- Perlindungan / polisi Insurans atau Takaful terhadap semua risiko boleh diterima oleh Bank untuk kemudahan pembiayaan.

#### 10. Apakah risiko utama?

- Harap maklum bahawa Kadar Keuntungan Efektif akan berubah mengikut perubahan dalam Kadar Pembiayaan Asas Bank ("*Bank's Base Financing Rate (BFR)*") atau Kos Dana ("*Cost of Fund (COF)*"). Peningkatan dalam Kadar Keuntungan Efektif boleh menyebabkan jumlah pembayaran yang lebih tinggi. Walau bagaimanapun, Kadar Keuntungan Efektif tidak boleh melebihi Kadar Keuntungan.
- Untuk kemudahan yang ditawarkan dengan Kadar Tetap atau Kadar Rata, sekiranya terdapat pengurangan dalam BFR atau COF, anda mungkin tidak dapat menikmati sebarang pengurangan ke atas kadar keuntungan yang dipersetujui.

#### 11. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat perubahan pada maklumat saya?

- Adalah penting untuk anda memaklumkan kami dengan segera tentang sebarang perubahan maklumat perhubungan anda untuk memastikan semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya
- Untuk mengemas kini butiran hubungan anda, sila hubungi Pengurus Perhubungan anda atau maklumkan kepada kami secara bertulis di:

Perbankan Korporat  
Tingkat 26, Menara Bank Pembangunan,  
Bandar Wawasan, 1016 Jalan Sultan Ismail,  
50250 Kuala Lumpur  
Emel: [enquiry@bpmb.com.my](mailto:enquiry@bpmb.com.my)

#### 12. Di mana boleh saya mendapatkan bantuan dan pembelaan?

- Untuk **pertanyaan berkaitan kemudahan**, sila hubungi kami di:

Perbankan Korporat  
Level 26, Menara Bank Pembangunan,  
Bandar Wawasan, 1016 Jalan Sultan Ismail,  
50250 Kuala Lumpur  
Telephone: 03-2611 3888  
Emel: [enquiry@bpmb.com.my](mailto:enquiry@bpmb.com.my)

- Sekiranya anda menghadapi sebarang kesulitan dalam membuat pembayaran, anda harus menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan alternatif pembayaran.
- Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma terhadap pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan, dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)  
Tingkat 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce,  
Jalan Raja Laut 50350 Kuala Lumpur  
Telefon: 1-800-88-2575  
Emel: [services@akpk.org.my](mailto:services@akpk.org.my)

- Sekiranya anda ingin **memfailkan aduan** mengenai kemudahan atau perkhidmatan yang disediakan oleh Bank, anda boleh menghubungi kami di:

Komunikasi Korporat  
Tingkat 27, Menara Bank Pembangunan,  
Bandar Wawasan, 1016 Jalan Sultan Ismail,  
50250 Kuala Lumpur  
Telephone: 03-2611 3888  
Emel: [feedback@bpmb.com.my](mailto:feedback@bpmb.com.my)

- Sekiranya, pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan sewajarnya oleh Bank, anda boleh menghubungi:

BNMTELELINK  
Bank Negara Malaysia,  
P.O.Box 10922 50929, Kuala Lumpur  
Telefon: 1-300-88-5465 / Overseas +603-2174 1717  
Fax: +603-2174 1515  
eLINK web form: <https://telelink.gov.my/>

### 13. Di mana boleh saya mendapatkan maklumat lanjut?

- Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan mengenai kemudahan tersebut, sila e-mel kepada kami di [enquiry@bpmb.com.my](mailto:enquiry@bpmb.com.my)
- Untuk maklumat lanjut mengenai kemudahan pembiayaan, sila rujuk laman web Bank di [www.bpmb.com.my](http://www.bpmb.com.my)

#### 14. Produk-produk lain yang serupa tersedia

- Tiada

#### NOTA PENTING

TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA JIKA ANDA TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN UNTUK PEMBIAYAAN ANDA DAN MELANGGAR MANA-MANA TERMA DAN SYARAT YANG DIPERSETUJUI DI BAWAH PERJANJIAN KEMUDAHAN, DOKUMEN SEKURITI DAN DOKUMEN TRANSAKSI.

Maklumat yang diberikan dalam helaian pendedahan produk ini adalah sah pada <JANUARI 2023>