



Small Medium Enterprise Development
Bank Malaysia Berhad (49572-H)

Pembiayaan Komoditi Murabahah Berjangka-i (CMTF-i)

Tarikh : _____
(untuk diisi oleh Pengurusan Perhubungan)

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK

(Sila baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk mengambil Pembiayaan Komoditi Murabahah Berjangka-i (CMTF-i). Pastikan juga anda membaca terma yang terkandung di dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan keterangan lanjut dari SME Bank sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian dalam dokumen ini atau terma-terma am)

1. Apakah yang perlu diketahui tentang produk ini?

CMTF-i adalah pembiayaan berjangka berlandaskan Syariah untuk tujuan pembelian aset tetap dan/ atau modal kerja dan dikira berdasarkan kadar tetap atau rata atau berubah.

2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Komoditi Murabahah melalui Tawarruq

Komoditi Murabahah adalah Murabahah (kos-tambah-keuntungan) melalui aturan Tawarruq. Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jualan dan belian. Yang pertama melibatkan penjualan komoditi tertentu (seperti minyak sawit mentah) oleh Bank kepada Pelanggan secara tertanggung pada harga kos-tambah-keuntungan dalam tempoh masa yang dipersetujui. Seterusnya, Pelanggan akan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga secara tunai dan langsung.

Wakalah

Wakalah merujuk kepada kontrak di mana Pelanggan, sebagai prinsipal (muwakkil) memberi kuasa kepada Bank sebagai agen (wakil) untuk melaksanakan tugas tertentu yang boleh diwakilkan, dengan atau tanpa dikenakan bayaran.

Di dalam aturan Tawarruq, Bank bertindak sebagai agen untuk membeli komoditi tertentu yang patuh Syariah (seperti minyak sawit mentah) dari dirinya sendiri bagi pihak Pelanggan, dan seterusnya bertindak sebagai agen untuk menjual komoditi yang sama bagi pihak Pelanggan kepada pihak ketiga (seperti Bursa Suq Al-Sila) untuk perkhidmatan perdagangan komoditi.

3. Apakah yang saya perolehi dari produk ini?

Ilustrasi

Jumlah Pembiayaan	: RM1,000,000.00
Margin Pembiayaan	: Sehingga 100%
Tempoh	: 5 tahun
Kadar Keuntungan	: i) Kadar Tetap: 8.35% tetap setahun; atau ii) Kadar Boleh Ubah: BFR + 1.5% setahun

Nota:

- Kadar Asas Pembiayaan (BFR) semasa adalah 6.85% setahun dan boleh berubah dari semasa ke semasa.**
- Untuk kadar boleh ubah, Kadar Keuntungan Siling hendaklah ditetapkan pada BFR + 4.0% cth. pada 10.85%.**

4. Apakah tanggungjawab saya?

- Untuk membayar bayaran berjadual yang terdiri daripada prinsipal dan keuntungan.
- Pembayaran biasanya dibuat secara bulanan/ suku tahun/ setengah tahun/ tahunan.
- Untuk menyelesaikan semua amaun yang tertunggak pada atau sebelum tarikh matang.

Penting: Untuk kadar boleh ubah, pembayaran jadual anda mungkin berbeza jika terdapat perubahan BFR.

Ilustrasi untuk Kadar Tetap:

- Jumlah Pembiayaan: RM1,000,000.00
- Tempoh: 5 tahun

- Kadar Keuntungan: 8.35% tetap setahun
- Harga Belian Bank: RM1,000,000.00
- Harga Jualan Bank: RM1,226,658.76
- Bayaran bulanan anda: RM20,444.31

Jumlah keseluruhan pembayaran bulanan pada akhir 5 tahun: RM1,226,658.76

Ilustrasi untuk Kada Boleh Ubah:

- Jumlah Pembiayaan: RM1,000,000.00
- Tempoh: 5 tahun
- Kadar Keuntungan Semasa: BFR* + 1.5% setahun
- Kadar Keuntungan Siling: 10.85% setahun (BFR* + 4.0%)
- Harga Belian Bank: RM1,000,000.00
- Harga Jualan Bank: RM1,300,061.46
- Bayaran bulanan anda: RM20,444.31

Jumlah keseluruhan pembayaran bulanan pada akhir 5 tahun: RM1,226,658.76

Kadar	Hari ini (BFR=6.85%)	Jika BFR naik 1%	Jika BFR naik 2%
Bayaran bulanan	RM20,444.31	RM20,928.63	RM21,419.67
Jumlah kos keuntungan diakhir 5 tahun	RM226,658.76	RM255,718.01	RM285,180.06
Jumlah bayaran diakhir 5 tahun	RM1,226,658.76	RM1,255,718.01	RM1,285,180.06

Nota: Jumlah pembayaran bulanan mungkin berubah mengikut perubahan BFR dan kemudahan yang belum dijelaskan. Sekiranya terdapat perubahan BFR, Kadar Keuntungan Semasa akan berubah tetapi tidak akan melebihi Kadar Keuntungan Siling.

5. Apakah caj-caj lain yang perlu saya bayar?

a) Duti Setem:

Seperti mana yang tertakluk di dalam Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989).

b) Fi Guaman dan Pengeluaran:

Seperti mana Perintah Saraan Peguam Cara termasuk fi untuk caj pendaftaran, carian tanah, carian muflis, cukai dan caj lain mengikut skala bayaran yang dikenakan oleh Peguam Cara.

c) Fi Penilaian:

Seperti yang dikenakan oleh Penilai (jika berkenaan).

d) Fi Dagangan:

Fi dagangan untuk membeli dan menjual komoditi akan dicaj kepada pelanggan sebagai sebahagian daripada fi dan caj. Pelanggan akan membayar fi dagangan sebanyak RM10.00 untuk RM1,000,000.00 atau sebahagian daripadanya untuk setiap transaksi (jika berkenaan).

e) Lain-lain Fi dan Caj:

Sekiranya kemudahan tersebut memerlukan perlindungan jaminan daripada Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP) atau Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC), dengan fi jaminan sehingga 1.0% setahun akan dikenakan oleh SJPP atau sehingga 4.0% setahun akan dikenakan oleh CGC, dan ditanggung oleh anda (jika berkenaan).

6. Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi tanggungjawab saya?

- Ta'widh (ganti rugi) ke atas Pembayaran Lewat

Pihak Bank mempunyai hak untuk pampasan atas bayaran lewat dan kemungkiran bayaran berlandaskan mekanisma seperti di bawah:

Sebelum kematangan

Kerugian sebenar sehingga 1% atas bayaran tertunggak untuk kemudahan dalam tempoh mungkir seperti formula berikut:

$$\text{Tunggakan Ansuran} \times 1\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

Selepas kematangan

Bank akan mengutip caj ganti rugi dari tarikh kematangan hingga tarikh pembayaran atas kerugian sebenar sehingga kadar semasa IIMM ke atas baki belum jelas, seperti formula berikut:

$$\text{Baki Belum Jelas} \times \text{IIMM}\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

Selepas Penghakiman

Mahkamah boleh mengenakan caj pembayaran lewat atas hutang penghakiman, selepas penghakiman tersebut. Formula untuk caj pembayaran lewat selepas penghakiman seperti berikut:

$$\text{Tunggakan Ansuran} \times 1\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

Nota:

- i. IIMM = Pasaran Kewangan Islam Antara-bank (Islamic Interbank Money Market)
 - ii. Ganti rugi ke atas pembayaran lewat tidak akan dikompau kepada baki pembiayaan pokok atau melalui kaedah lain yang diluluskan oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia.
 - iii. *Bank boleh mengenakan kos sebenar/ kos kerugian yang ditanggung sehingga 1% atau kadar IIMM, yang mana lebih rendah.
- Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya anda tidak mengendahkan notis peringatan kami dan anda akan menanggung kesemua kos sekiranya tindakan undang-undang dikuatkuasakan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan setelah cagaran dilupuskan.

Untuk contoh ilustrasi mengenai penggunaan Ta'widh, sila rujuk laman web kami di www.smebank.com.my

7. Bagaimana jika saya melangsaikan pembiayaan ini sebelum tamat tempoh?

Selaras dengan Garis Panduan BNM mengenai Ibra' (rebat) untuk Pembiayaan Berasaskan Jualan, Ibra' akan diberikan untuk penyelesaian awal sebelum berakhirnya tempoh pembiayaan. Penyelesaian sebelum akhir tempoh pembiayaan hendaklah termasuk, tetapi tidak terhad kepada, situasi berikut:

- Penyelesaian awal atau penebusan awal, termasuk pembayaran terdahulu;
- Penyelesaian kontrak pembiayaan asal disebabkan oleh penstrukturan semula pembiayaan;
- Penyelesaian sekiranya berlaku kegagalan pembayaran; dan
- Penyelesaian sekiranya berlaku penamatan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh matang.

Bagi pembiayaan kadar boleh ubah, Bank akan memberikan Ibra' perbezaan di antara Kadar Siling dan Kadar Keuntungan Semasa.

Formula pengiraan Ibra':

$$\text{Ibra' (Rebat)} = \text{Keuntungan Belum Diperolehi} - \text{Caj Penyelesaian Awal (jika ada)}$$

Untuk contoh ilustrasi mengenai penggunaan Ibra' dan formula jumlah penyelesaian, sila rujuk laman web kami di www.smebank.com.my

8. Adakah saya perlu menyediakan cagaran atau penjamin?

Pihak Bank akan menilai keperluan untuk cagaran dan/ atau penjamin dan akan memaklumkan kepada anda sebelum kami memberikan kemudahan pembiayaan tersebut.

9. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?

Anda boleh mengekalkan polisi Takaful ke atas semua risiko berkenaan kemudahan perbankan anda.

10. Apakah risiko-risiko utama?

- Sila ambil maklum bahawa kadar boleh ubah akan berbeza mengikut perubahan dalam BFR. Peningkatan dalam kadar boleh ubah boleh menyebabkan kenaikan jumlah bayaran bulanan.
- Untuk kadar tetap, sekiranya terdapat pengurangan dalam kadar BFR Bank, anda mungkin tidak dapat menikmati penurunan dalam kadar keuntungan tetap yang telah dipersetujui.
- Jika anda menghadapi masalah memenuhi kewajipan pembayaran anda, sila hubungi kami lebih awal untuk membincangkan alternatif pembayaran.

