Kuwait Finance House
بيت التمويل الكويتي
Licensed Islamic Bank

PRODUCT DISCLOSURE SHEET

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take up the **KFH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH ASSET ACQUISITION FINANCING-i**. Be sure to also read the general terms in the Letter Offer. Seek clarification from your institution if you do not understand any part of this document of the general terms)

Kuwait Finance House (M) Berhad

KFH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH ASSET ACQUISITION FINANCING -i

Date: 15 July 2025

1. What is the nature of this product?

This Islamic Home and Property Financing facility ("Product") is offered to individuals for purchase of under construction landed or non-landed residential properties such as terrace/link house, semi-detached house, bungalow, apartment, condominium and bungalow lots for dwelling or for business purposes. The financing is calculated based on the fixed or variable rate as determined by the bank from time to time and the home and property financed will be pledged as a security of the financing.

Under this arrangement, the Customer shall construct or cause to be constructed in accordance to the specifications set out in an asset purchase agreement made between KFH Malaysia and the Customer / Owner of the Property **("Asset Purchase Agreement")** and deliver or cause to be delivered the Property to KFH Malaysia within a Construction Period in consideration of the Purchase Price under the Asset Purchase Agreement.

2. What is the applicable Shariah Concept?

Ijarah Mausufah Fi Zimmah means an *ijarah* contract which is executed for an asset undertaken by the lessor (Bank) to be delivered to the lessee according to accurate specifications, even if the asset is not owned by the lessor. During the period that the leased asset/property is under construction, the lessor may ask the lessee (Customer) to pay a certain portion of pre agreed lease rental as a forward lease. The forward lease rental payment will be considered as a debt to the lessor until the delivery of the leased asset to the lessee.

The Customer undertakes to purchase the asset/property upon the end of the lease period or full payment the asset/property price or in the event of default, subject to agreed terms and conditions. Ownership will be transferred to Customer at the end of leasing period (or upon full settlement) by way of 'sale'.

The Wa'ad mechanism will be undertaken in the event of any of the following: -

i. Wa'ad to purchase by the Customer

<u>In the event of default or total loss due to Customer's negligence or early termination before expiry of the Ijarah contract.</u>

Upon the occurrence of event of default or upon the request made by KFH Malaysia to invoke Wa'ad to purchase where there is a possible or real risk of loss or harm to KFH Malaysia, in the event the Customer fails to execute and pay the Exercise Price to KFH Malaysia, KFH Malaysia shall be at liberty to sell the asset either by way of auction or by private treaty to a third party and the Customer shall be liable for any shortfall between the exercise price and the proceeds raised from the auction or private treaty sale of the asset and any late payment charges thereof (if any).

Pursuant to the Customer's notice to terminate the Ijarah agreement before the expiry of the Lease Term, in the event the Customer fails to pay KFH Malaysia the net outstanding amount, the notice for the termination of the Lease Term shall be deemed revoked and the Customer shall

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

continue paying the remaining monthly lease rental amount which is fixed throughout the financing period/tenure (if any).

In the event of total loss due to customer negligence, whereby the asset is totally lost or totally destroyed or damaged to such extent as shall make repair thereto uneconomical, or shall render the asset permanently unfit for normal use. In such event, all takaful proceeds shall be paid to KFH Malaysia and shall be applied by KFH Malaysia towards payment of the amounts outstanding on the Facility, and in the event the takaful proceeds are insufficient to fully settle all amounts outstanding on the Facility, the Customer shall settle any shortfall thereof.

ii. Wa'ad to sell by the bank

Shall the customer duly perform and observe all stipulations and conditions in the Terms and Conditions of the Ijarah Mausufah Fi Zimmah Agreement and no Event of Default has occurred, upon expiry of the lease term or upon the asset being declared a Total Loss wherein the Total Loss is not due to the Customer's negligence, KFH Malaysia shall be at liberty and fulfilled the promise to sell the asset to the Customer where all the rights, benefits and interest in the asset are transferred to the Customer.

If the asset is totally lost or totally destroyed or damaged to such extent as shall make the repair uneconomical or permanently unfit for normal use, all takaful proceeds shall be paid to KFH Malaysia and shall be applied by KFH Malaysia towards payment of the amounts outstanding on the Facility.

If the Bank fails to fulfill its promise to sell the asset, the customer may initiate a legal action against the Bank to redeem the asset accordingly.

3. What do I get from this product?

Features	Description
Coverage for expenses on acquisition of property	• **FEC – Finance Entry Cost** All costs relating to documentation for financing and valuation fees excluding any costs relating to the sale and purchase and transfer of the asset from the developer/vendor to customer/purchaser which are borne by the customer but eligible for financing by the Bank under this scheme.
Financing on Takaful Coverage	KFH Malaysia also provides financing for customers who opted to have their financing covered under Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT).
Profit Rate	The standard profit rate for this Home / Property Financing is as follows: (see table below) This rate may change from time to time as determined by the Bank.

Segment / Packages	Refinancing	End Financing	Retail Property Financing
Property Type	Completed	Under Construction	Completed / Under Construction
Profit Rate	SBR+1.45%	SBR+1.55%	SBR+1.89%
Effective Rate	4.20%	4.30%	4.64%
Min Financing Amount	RM250,000	RM250,000	RM500,000
Ceiling Rate	12.00%	12.00%	12.00%
Floor Rate	4.00%	4.00%	4.00%

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Margin of Financing	**<u>For Home Financing</u>** Margin of financing is up to 90% + 5% (MRTT/Legal Fees/Stamp Duty/Valuation Fee) **<u>For Property Financing</u>** Margin of financing is up to 80% + 5% (MRTT/Legal Fees/Stamp Duty/Valuation Fee)
Financing Period / Tenure	**<u>For Home Financing</u>** Financing tenure up to 35 years or customer is 70 years of age, whichever is earlier. **<u>For Property Financing</u>** Financing tenure up to 15 years or customer is 60 year of age, whichever is earlier.
Profit Rate Calculation	Profit rate is calculated monthly on a reducing balance method.

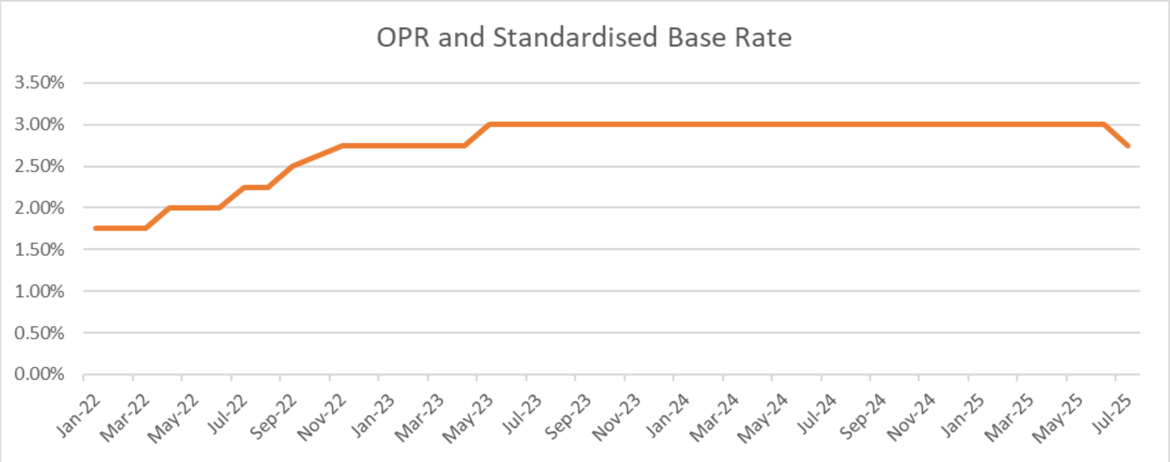
4. What is the Standardised Bank Rate (SBR)?

The SBR we offer on this product is based on the benchmark rate specified by Bank Negara Malaysia. 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.

5. What are the possible scenarios that may trigger a change in the SBR?

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

6. Historical Standardised Bank Rate (SBR) for the past 3 years.



Note: *Prior to 1st August 2022, the graph reflects the OPR instead of the SBR. For a longer historical series, please refer to our website at www.kfh.com.my*

7. What are my obligations?

Customer is required to pay a monthly lease rental amount which is calculated on either a fixed rate or a floating rate mechanism based on the package provided by the Bank.

- Your monthly payment is RM ___________.
- Your final monthly payment is RM ___________.
- Total payment amount (financing amount + profit) at the end of _________ years (tenure) is RM ___________.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

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

Rate	Today (SBR = 2.75%) Indicative Financing Rate of 4.20% p.a.	If SBR goes up 0.20%	If SBR goes up 0.50%
Monthly Instalment/Rental	RM1,712.00	RM1,753.00	RM1,816.00
Total Profit at the end of 30 years	RM266,003.57	RM280,828.82	RM303,155.40
Total payment amount at the end of 30 Years	RM616,003.57	RM630,828.82	RM653,155.40

Note: *The illustration above is based on the financing amount of RM350,000.00 and a tenure of 30 years with the effective rate package of SBR + 1.45%.*

For properties under construction, customers are required to pay the advance lease rental according to the progressive payment made during the construction period.

The lease rental payment is calculated either on fixed rate or floating rate mechanism based on the package provided by the Bank and in the event of a floating rate mechanism, the monthly lease rental payments may vary due to fluctuations of the Standardised Base Rate (SBR).

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

Types of Fee	Details of Fee
Stamp Duty	As per the Stamp Act 1949
Processing Fees	**<u>For Home Financing</u>** RM 200.00 (Incorporated as part of the 1st lease rental) **<u>For Property Financing</u>** RM 500.00 for property below RM 5 million (Incorporated as part of the 1st lease rental)
Disbursement Fees	Includes but not limited to fees for registration of transfer, charge, land search and bankruptcy search.
Valuation Fees	For completed property only and Non-Zero Entry Cost (ZEC) packages. Valuation fees are payable by the customer (unless stated otherwise, such as via Zero Entry Cost packages). As per valuers scale of fees.
Legal Fees	Legal fees are fees paid to the respective solicitors for their professional services rendered in preparing and finalising the various security and financing documents (depending on the Shariah contract) for example: • Ijarah Agreement • Guarantee Agreement • Charge (Annexure) Document • Deed of Assignment Legal fees are payable by the customer (unless stated otherwise, such as via Zero Entry Cost packages). As per lawyers scale of fees.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

9.	What if I fail to fulfill my obligations?

- Compensation charge (Ta'widh)

  1% p.a. on the overdue installment or any other method approved by Bank Negara Malaysia or the Association of Islamic Banking Institutions in Malaysia (AIBIM).

- Right to set-off.

  The Bank has the right to set off any credit balance in your account maintained with the Bank against any outstanding balance in this financing account.

- Revision of Financing Rate

  The Bank may revise the financing rate which will result in a higher installment amount to be paid due to restructuring or rescheduling of financing payment.

- Reporting to local credit bureau

  Any adverse records of your payment history will be reported to the local credit reference bureau which will have serious adverse effect on your future financial standing and your ability to obtain future credit and banking facilities.

- Legal Action

  i. Legal action will be taken against you for any outstanding amount due. As a result of these legal proceedings, charges will be incurred to the customer. This legal action will have an effect to your credit rating in order for you to apply for future credit and banking facilities.

  ii. You may also face bankruptcy proceedings and be adjudged a bankrupt if the outstanding amount reaches a certain limit. Repercussions of being a bankrupt will result in freezing and confiscation of your assets.

- Sell or Disposal of Asset

  The Bank may sell or dispose the asset to settle any amount owing to the Bank of which customer is required to provide consent to the Bank, upon entering the contract, for the purpose of utilizing the proceeds as per the Terms and Conditions.

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

Early settlement charge

i. Customer has the right to make early settlement of the Facility by giving thirty (30) days prior written notice to KFH Malaysia.

ii. Rebate may be granted to customer as determined by KFH Malaysia from time to time.

iii. For Zero Entry Cost package, early termination fee incurred is based on Actual Cost which includes legal fees, stamp duty, valuation fees or other costs and charges incurred by KFH Malaysia. (if any)

Sample Illustration as per Appendix 1

11.	What if I fully settle the financing during the lock-in period?

There is no lock-in period applicable for the Product. Nevertheless, customers is still required to make payments on any actual costs that has been incurred by the Bank (if any)

12.	Roles, Responsibilities, Rights and Liabilities of the Contracting Parties

In the event the Property is not completed or the construction is abandoned or delayed for any reason whatsoever or the Certificate of Completion and Compliance (CCC) to the Property is not issued for any reason whatsoever or the Property is not constructed or completed to the satisfaction of KFH Malaysia and delivered to KFH Malaysia within the **Construction Period**, the Customer shall pay to KFH Malaysia as

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

liquidated damages **("Liquidated Damages")** being an amount comprised of the following:

i. principal amount of the Purchase Price; disbursed under the Asset Purchase Agreement up to the expiry of the Construction Period;

ii. actual costs, expenses and all loss suffered by KFH Malaysia as a result of the Customer's default under the Asset Purchase Agreement;

iii. all amounts to be paid or reimbursed by KFH Malaysia to any party as a result thereof.

13. What are the major risks?

Fixed / Variable Rate or Combination:

This Product is offered to customers either with a fixed, variable or combination of both rates. The installment amount is also fixed throughout the tenor. Instalments/rental of financing facility with a variable rate are dependent on the fluctuations of the Standardised Base Rate (SBR).. In circumstances that the declared rate is higher than before, the instalment/rental amount will be revised concurrently. Therefore, customers are bound to pay a higher instalment/rental amount.

Exceeding Retirement Age:

For financing tenor extends into retirement age, customer is obliged to meet the financing payment during his /her retirement age by considering avenues of payment from the funds in EPF, pensions provision or annuity payment.

14. Do I need any insurance/takaful coverage?

Yes. Customer shall take up the House Owner Takaful coverage and encourage to taking up Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT).

The MRTT covers the outstanding amount in circumstances of death and total permanent disability wherein KFH Malaysia shall be endorsed as the beneficiary of the policy.

For case involving early settlement, customers are eligible to apply for a rebate on premium/contribution paid of the remaining tenor.

15. What should I do if there are changes to my contact details?

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

16. Where can I get assistance and redress?

If you have difficulties in making monthly payments, you should contact us earliest possible to discuss payment alternatives. You may contact us at:

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad
Contact Centre: 1300 888 534 (8am – 8pm)
E-mail: kfhonline@kfh.com.my

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

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
Level 5 and 6,
Menara Aras Raya (previously known as Menara Bumiputera Commerce)
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur
Tel : 03-2616 7766
E-mail : enquiry@akpk.org.my

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

If you wish to complain on the products or services provided by us, you may contact us at:

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad
Level 26, Menara Prestige
No. 1, Jalan Pinang
50450 Kuala Lumpur, Malaysia
General line: +603 2168 0000
Contact Centre: 1300 888 534 (8am – 8pm)
E-mail: kfhonline@kfh.com.my

If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at:
Block D, Bank Negara Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel : 1-300-88-5465
Fax : 03-21741515
E-mail : bnmtelelink@bnm.gov.my

17. Where can I get further information?

Should you require additional information about taking a home and property financing, please refer to the banking info leaflets available at all our branches and the www.bankinginfo.com.my website.

18. Other Home & Property Financing products available:

KFH Ijarah Muntahiah Bi Tamlik Asset Acquisition Financing-i

IMPORTANT NOTE:

YOUR ASSET MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP PAYMENT/INSTALLMENT ON YOUR HOUSE FINANCING.

THIS PRODUCT DISCLOSURE SHEET IS NOT A LEGALLY BINDING SHEET, AGREEMENT OR DOCUMENT. YOUR APPLICATION IS SUBJECT TO OUR CREDIT REVIEW (INCLUDING OF YOUR CREDIT STATUS FROM INTERNAL AND EXTERNAL SOURCES), AND APPROVAL IS AT THE SOLE DISCRETION OF THE BANK.

The information provided in this disclosure sheet is valid as at 15 July 2025.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Kuwait Finance House
بيت التمويل الكويتي
Bank Islam Berlesen

HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK

(Sila baca Helaian Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk mengambil **KFH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH PEMBIAYAAN PEROLEHAN ASET-i**. Pastikan juga anda membaca syarat-syarat am dalam Surat Tawaran. Dapatkan penjelasan daripada institusi anda jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini daripada terma dan syarat-syarat umum produk ini)

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad

KFH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH PEMBIAYAAN PEROLEHAN ASET-i

Tarikh: 15 Julai 2025

1. Apakah sifat produk ini?

Pembiayaan perumahan dan hartanah ("Produk") berasaskan konsep Islam ini ditawarkan kepada individu-individu untuk pembelian rumah, penempatan atau hartanah yang masih di dalam pembinaan sama ada rumah bertingkat atau dibina di atas sesebuah hartanah. Contoh – contoh rumah atau hartanah yang disebut di atas adalah seperti rumah teres/bersambung, rumah separa berasingan, banglo, pangsapuri, kondominium dan lot-lot banglo dengan tujuan sebagai tempat tinggal atau kegunaan perniagaan. Pembiayaan adalah berdasarkan kadar tetap atau tidak tetap seperti yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa dan rumah atau hartanah yand dibiayai akan ditawarkan sebagai sekuriti pembiayaan.

Dibawah aturan ini, Pelanggan perlu membina atau menyediakan persiapan untuk pembinaan sepertimana spesifikasi yang telah dipersetujui di dalam perjanjian pembelian asset diantara KFH Malaysia dan Pelanggan / penjual kepada hartanah tersebut ("Perjanjian Pembelian Aset") dan menyerahkan atau menyediakan persiapan untuk penyerahan hartanah tersebut kepada KFH Malaysia didalam Tempoh Pembinaan sebagai timbal-balas kepada Harga Belian dibawah Perjanjian Pembelian Aset tersebut.

2. Apakah konsep Shariah yang digunakan?

Ijarah Mausufah Fi Zimmah memberi maksud kontrak ijarah yang perlu dijalankan ke atas sesuatu aset yang dipajak oleh pemberi pajakan (Bank) untuk diserahkan kepada penerima pajakan (Pelanggan) berdasarkan spesifikasi yang tepat, walaupun aset itu tidak dimiliki oleh pemberi pajakan. Sepanjang tempoh aset yang dipajakkan itu di dalam proses pembinaan, pemberi pajakan boleh meminta penerima pajakan (Pelanggan) untuk membayar sebahagian daripada sewa pajakan yang telah dipersetujui dari awal supaya dibayar sebagai sewa pajakan ke hadapan. Sewa pajakan yang tersebut dianggap sebagai hutang kepada pemberi pajakan (Bank) sehingga aset yang dipajakkan itu diserahkan kepada penerima pajakan (pelanggan).

Pelanggan mengaku-janji untuk membeli aset tersebut pada akhir tempoh pajakan atau pembayaran penuh harga asset atau sekiranya berlaku keadaan keingkaran, tertakluk kepada terma dan syarat yang dipersetujui. Hakmilik akan dipindahkan kepada pelanggan pada hujung tempoh pajakan (atau penyelesaian penuh) dengan cara 'jualan'.

Mekanisma Wa'ad akan dilaksanakan apabila salah satu kejadian di bawah berlaku :-

i. Wa'ad pelanggan untuk membeli

   Sekiranya berlaku kemungkiran pembayaran atau kerugian sepenuhnya akibat kecuaian pelanggan atau penamatan awal sebelum tamat tempoh kontrak Ijarah.

   Apabila terjadinya kemungkiran pembayaran, sekiranya Pelanggan gagal melaksanakan dan membayar Harga Laksana ke KFH Malaysia, KFH Malaysia berhak menjual aset tersebut dengan cara lelongan atau melalui perjanjian pribadi kepada pihak ketiga dan Pelanggan bertanggungjawab untuk sebarang kekurangan antara harga pelaksanaan dan hasil yang diperoleh dari lelongan atau perjanjian peribadi aset dan sebarang caj pembayaran lewat daripadanya (jika ada).

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Selaras dengan notis Pelanggan untuk menamatkan perjanjian Ijarah sebelum tamatnya Tempoh Pajakan, sekiranya Pelanggan gagal untuk membayar KFH Malaysia jumlah tertunggak bersih, notis untuk penamatan Tempoh Pajakan itu akan dianggap terbatal dan Pelanggan hendaklah terus membayar baki sewa sewaan bulanan yang tetap sepanjang tempoh pembiayaan / pemegangan (jika ada).

Sekiranya terdapat kerugian yang disebabkan oleh kecuaian Pelanggan, di mana Aset itu telah hilang atau musnah sepenuhnya atau mengalami kerosakan pada tahap dimana membaiki aset itu adalah tidak ekonomik, atau menjadikan Aset itu tidak sesuai untuk kegunaan biasa. Dalam situasi ini, semua hasil takaful akan dibayar kepada KFH Malaysia dan akan digunakan oleh KFH Malaysia untuk menjelaskan jumlah tertunggak pembiayaan tersebut, dan sekiranya hasil takaful tersebut tidak mencukupi untuk melunaskan semua jumlah itu, Pelanggan adalah dikehendaki untuk melunaskan sebarang kekurangan.

ii. Wa'ad Bank untuk menjual

Sekiranya Pelanggan melaksanakan tugas dan mematuhi semua ketetapan dan syarat-syarat dalam Terma dan Syarat dan tiada kejadian kemungkiran, pada tempoh matang atau apabila aset itu adalah diisytiharkan sebagai musnah keseluruhan yang bukan disebabkan oleh kecuaian Pelanggan, KFH Malaysia hendaklah dengan sukarela memenuhi janji untuk menjual aset itu kepada pelanggan dengan semua hak, manfaat dan kepentingan dalam aset tersebut dipindahkan kepada Pelanggan sepenuhnya.

Sekiranya aset itu telah hilang atau musnah sepenuhnya atau mengalami kerosakan pada tahap dimana membaiki aset itu adalah tidak ekonomik atau menjadikan Aset itu tidak sesuai untuk kegunaan biasa, semua hasil takaful akan dibayar kepada kepada KFH Malaysia dan akan digunakan oleh KFH Malaysia untuk menjelaskan jumlah tertunggak pembiayaan tersebut

Dan sekiranya KFH Malaysia gagal menepati janji untuk menjual aset itu, pelanggan boleh menjalankan tindakan undang-undang terhadap KFH Malaysia untuk mendapatkan aset itu dengan sewajarnya.

3. Apakah yang boleh saya perolehi daripada produk ini?

Ciri-Ciri	Keterangan
Kos-kos dikenakan bagi perolehan aset	• **FEC – Pembiayaan Kos Kemasukkan** Semua kos untuk yuran dokumen pembiayaan dan penilaian, tidak termasuk apa-apa kos yang berkaitan dengan jualan dan belian serta pindah milik asset daripad pemaju / vendor kepada pelanggan / pembeli ditanggung oleh pelanggan tetapi layak untuk pembiayaan oleh pihak Bank di bawah skim ini.
Pembiayaan ke atas Perlindungan Takaful	KFH Malaysia juga menawarkan pembiayaan kepada pelanggan yang memilih untuk mengambil perlindungan Takaful Bertempoh Gadaijanji Berkurangan (MRTT).
Kadar Keuntungan	Kadar keuntungan yang dikenakan untuk pembiayaan perumahan ini adalah seperti berikut: -

Segmen / Pakej	Pembiayaan Semula	Pembiayaan Projek KFH	Pembiayaan Hartanah
Jenis Hartanah	Sudah Siap	Dalam Pembinaan	Sudah Siap / Dalam Pembinaan
Kadar Keuntungan	SBR+1.45%	SBR+1.55%	SBR+1.89%
Kadar Keuntungan Effektif	4.20%	4.30%	4.64%
Jumlah Pembiayaan Minima	RM250,000	RM250,000	RM500,000
Kadar Siling	12.00%	12.00%	12.00%
Kadar Lantai	4.00%	4.00%	4.00%

Kadar ini mungkin berubah dari masa ke semasa seperti yang telah ditetapkan oleh pihak Bank.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Margin Pembiayaan	**<u>Untuk Pembiayaan Perumahan</u>** Margin pembiayaan sehingga 90% + 5% (MRTT/Yuran Guaman/Duti Setem/ Yuran Penilaian) **<u>Untuk Pembiayaan Hartanah</u>** Margin pembiayaan sehingga 80% + 5% (MRTT/Yuran Guaman/Duti Setem/ Yuran Penilaian)
Tempoh Pembiayaan	**<u>Untuk Pembiayaan Perumahan</u>** Pembiayaan sehingga 35 tahun atau umur pelanggan 70 tahun, yang mana terdahulu. **<u>Untuk Pembiayaan Hartanah</u>** Pembiayaan sehingga 15 tahun atau umur pelanggan 60 tahun, yang mana terdahulu.
Perkiraan kadar keuntungan	Kadar keuntungan adalah dikira pada setiap bulan dengan berdasarkan perkiraan kaedah baki berkurangan.

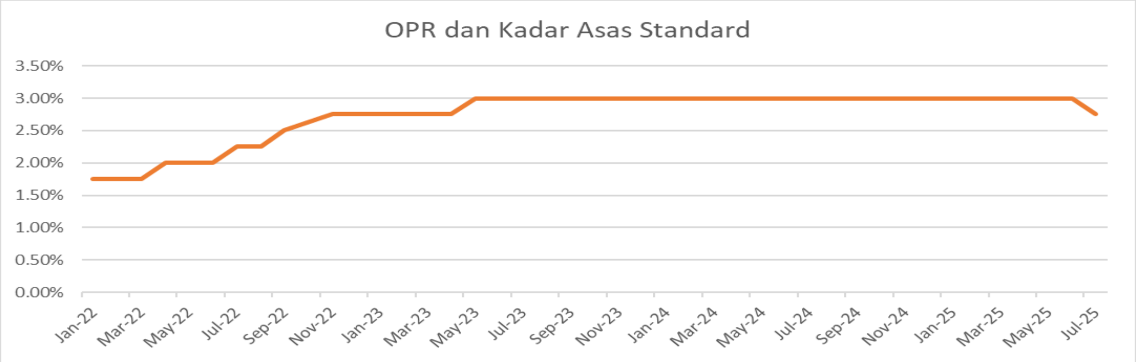
4. Apa itu Kadar Asas Standard (SBR)?

SBR yang kami tawarkan pada produk ini adalah berdasarkan kadar penanda aras yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras tersebut ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalaman (OPR), yang mencerminkan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

5. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan pada Kadar Asas Standard (SBR)?

SBR boleh meningkat atau menurun disebabkan oleh perubahan pada kadar penanda aras i.e. perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (OPR).

6. Rujukan sejarah Kadar Asas Standard bagi 3 tahun lalu.



***Nota:** Sebelum 1 Ogos 2022, kadar yang di tunjukkan adalah kadar OPR berbanding SBR. Sila rujuk laman web kami di www.kfh.com.my untuk siri sejarah yang lebih panjang.*

7. Apakah kewajipan saya?

Pelanggan adalah dikehendaki untuk membayar sewa pajakan bulanan yang dikira berdasarkan mekanisma kadar tetap atau kadar apungan bergantung kepada pakej yang ditawarkan oleh pihak Bank.

- Jumlah ansuran bulanan anda ialah RM ___________.
- Jumlah ansuran bulanan terakhir anda ialah RM __________.
- Jumlah bayaran (jumlah pembiayaan + keuntungan) pada akhir 30 tahun (tempoh pemegangan) adalah RM ___________.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Penting: Ansuran Bulanan dan Jumlah Bayaran akan berubah selaras dengan perubahan Kadar Asas (BR).

Kadar	Terkini (SBR = 2.75%) Pembiayaan Indikatif 4.20%	Sekiranya SBR menaik sebanyak 0.20%	Sekiranya SBR menaik sebanyak 0.50%
Ansuran Bulanan	RM1,712.00	RM1,753.00	RM1,816.00
Jumlah Kos Faedah dihujung tempoh pembiayaan 30 tahun	RM266,003.57	RM280,828.82	RM303,155.40
Jumlah bayaran ansuran dihujung tempoh pembiayaan 30 tahun	RM616,003.57	RM630,828.82	RM653,155.40

***Nota:** Illustrasi diatas adalah berdasarkan jumlah pembiayaan sebanyak RM350,000.00 untuk tempoh 30 tahun dengan kadar efektif SBR + 1.45%.*

Bagi hartanah yang masih dalam pembinaan, pelanggan dikehendaki membayar sewa pajakan awal berdasarkan bayaran berperingkat yang dibuat semasa tempoh pembinaan.

Bayaran sewa pajakan adalah dikira berdasarkan mekanisma kadar tetap atau kadar apungan bergantung kepada pakej yang ditawarkan oleh pihak Bank. Bagi yang menggunakan mekanisma kadar apungan, jumlah bayaran sewa pajakan boleh berubah tertakluk kepada perubahan dalam Kadar Asas Standard (SBR) yang diisytiharkan oleh pihak Bank.

8. Apakah yuran dan caj yang perlu saya bayar?

Jenis Fi/Caj	Penerangan Fi/Caj
Duti Setem	Seperti yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949
Fi Pemprosesan	**<u>Untuk Pembiayaan Perumahan</u>** RM200 (Dikenakan sebagai sebahagian daripada sewa pajakan yang pertama) **<u>Untuk Pembiayaan Hartanah</u>** RM 500 bagi hartanah bernilai RM 5 juta kebawah (Dikenakan sebagai sebahagian daripada sewa pajakan yang pertama)
Fi Pembayaran	Termasuk tetapi tidak terhad kepada fi untuk pendaftaran hakmilik tanah, gadaian, carian hakmilik tanah dan carian kebankrapan.
Fi Penilaian	Untuk hartanah yang sudah siap dibina dan pakej Kos Pindahan Sifar sahaja. Fi penilaian perlu dijelaskan oleh pelanggan (kecuali dinyatakan sebaliknya, seperti pakej Kos Pindahan Sifar. Jumlah yang dikenakan adalah bergantung kepada jadual fi yang ditentukan oleh pihak penilai.
Fi Guaman	Fi guaman adalah fi yang dibayar kepada peguamcara untuk servis professional bagi menyediakan dokumen-dokumen (bergantung kepada kontrak Syariah) sebagai contoh: • Perjanjian Ijarah • Perjanjian Jaminan • Dokumen Gadaian • Surat Ikatan Serahan Hak Fi guaman adalah dijelaskan oleh pelanggan (kecuali dinyatakan sebaliknya, seperti pakej Kos Pindahan Sifar. Jumlah yang dikenakan adalah bergantung kepada jadual fi yang ditentukan oleh pihak peguam.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

9. Bagaimanakah jika saya gagal memenuhi kewajipan saya?

- Fi Gantirugi (Ta'widh)

  Kadar sebanyak 1% setahun untuk pembayaran lewat (fi gantirugi) dikenakan pada jumlah tunggakan ansuran, atau mana-mana kaedah perkiraan lain yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia atau Persatuan Institusi Perbankan Islam di Malaysia (AIBIM)

- Hak Tolakan

  Pihak Bank berhak untuk menolak mana-mana baki kredit akaun yang dibuka dengan pihak Bank, kepada sebarang baki yang tertunggak atau terhutang dalam akaun pembiayaan ini.

- Semakan Kadar Pembiayaan

  Pihak Bank boleh membuat semakan kepada kadar pembiayaan anda yang akan menyebabkan kenaikan jumlah bayaran ansuran/sewaan bulanan berikutan penstrukturan dan penjadualan semula bayaran pembiayaan.

- Lapuran kepada biro rujukan kredit tempatan

  Sebarang rekod kegagalan pembayaran akan dilapurkan kepada biro rujukan tempatan. Ini akan menyebabkan kesan buruk kepada kedudukan kewangan anda sekaligus menjejaskan keupayaan anda untuk memohon pembiayaan dan kemudahan perbankan anda di waktu hadapan.

- Tindakan Undang – Undang

  i. Tindakan undang – undang akan dikenakan ke atas anda pada sebarang jumlah tertunggak. Prosiding undang – undang ini akan menyebabkan caj dikenakan kepada anda. Tindakan undang – undang ini akan mendatangkan kesan kepada taraf kredit anda dan seterusnya menjejaskan permohonan untuk lain lain pembiayaan kredit dan kemudahan perbankan.

  ii. Anda juga boleh menghadapi prosiding kebangkrapan dan boleh diputuskan sebagai bankrap sekiranya jumlah yang tertunggak tidak dibayar telah mencapai had yang tertentu. Hasil dari keputusan itu akan menyebabkan pembekuan dan penyitaan kesemua aset anda.

- Penjualan atau Pelupusan Aset

  Pihak Bank boleh menjual atau melupuskan asset tersebut untuk melunaskan sebarang jumlah terhutang dimana pelanggan dikehendaki memberi persetujuan, bila memasuki perjanjian, bagi tujuan menggunakan hasil jualan atau pelupusan itu seperti tertakluk dalam Terma dan Syarat.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

10. Bagaimanakah jika saya menyelesaikan pembiayaan ini sebelum tamat tempoh pembiayaan?

Caj Pelangsaian Awal

i. Pelanggan berhak membuat pelangsaian awal untuk pembiayaan ini dengan menyerahkan notis selama tiga puluh (30) hari kepada pihak Bank sebelum tarikh perlaksanaan.

ii. Rebat boleh diberikan kepada pelanggan yang mana ia akan ditentukan oleh KFH Malaysia dari semasa ke semasa.

iii. Untuk pakej kos pemindahan percuma, penamatan awal akan dikenakan yuran berdasarkan kepada Kos Sebenar yang termasuk yuran guaman, duti setem dan yuran penilaian. Atau kos-kos lain yang dikeluarkan oleh pihak KFH Malaysia. (jika ada)

Contoh ilustrasi adalah seperti Lampiran 1.

11. Bagaimana jika saya menyelesaikan pembiayaan ini dalam tempoh sekatan?

Tiada tempoh sekatan dikenakan untuk Produk tersebut. Walau bagaimanapun, pelanggan masih perlu membuat pembayaran ke atas sebarang kos sebenar yang telah ditanggung oleh Bank (jika ada).

12. Peranan, Tanggungjawab, Hak dan TanggunganPihak-pihak yang Berkontrak

Sekiranya hartanah tersebut tidak disiapkan atau pembinaan terbengkalai atau tertangguh atas apa jua sebab atau "Certificate of Completion and Compliance" (CCC) terhadap hartanah tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab, atau hartanah tersebut tidak dibina atau disiapkan tanpa memenuhi kepuasan KFH Malaysia dan diserahkan kepada KFH Malaysia dalam Tempoh Pembinaan, Pelanggan dikehendaki membayar kepada KFH Malaysia gantirugi pembubaran ("Liquidated Damages") iaitu satu jumlah merangkumi seperti berikut:

i. Jumlah prinsipal daripada Harga Belian; yang telah dibayar dibawah Perjanjian Belian Asset sehingga berakhir Tempoh Pembinaan;

ii. Kos-kos sebenar, perbelanjaan dan semua kerugian yang ditanggung oleh KFH Malaysia yang berpunca dari kegagalan Pelanggan dibawah Perjanjian Belian Aset tersebut;

iii. semua jumlah yang kena bayar atau pembayaran ganti yang dibuat oleh KFH Malaysia kepada semua pihak yang berpunca daripada perkara tersebut.

13. Apakah risiko-risiko utama yang dihadapi di dalam produk ini?

Kadar Tetap atau Tidak Tetap atau Kedua-duanya:

Produk ini ditawarkan kepada pelanggan-pelanggan samaada dengan kadar keuntungan yang tetap, tidak tetap atau kedua-duanya. Jumlah ansuran bulanan juga adalah tetap sepanjang tempoh kemudahan ini. Jumlah ansuran/sewaan bulanan bagi pembiayaan perumahan dengan kadar tidak tetap adalah bergantung kepada perubahan kepada Kadar Asas Standard (SBR). Dalam situasi dimana Kadar Asas Standard yang diisytiharkan oleh pihak Bank adalah lebih tinggi dari yang sebelumnya, jumlah ansuran/sewaan akan disemak semula selari dengan kenaikan kadar keuntungan itu. Oleh itu, pelanggan adalah dikehendaki membuat bayaran bulanan ynag lebih tinggi dari yang sebelumnya.

Melebihi Umur Persaraan:

Bagi tempoh pembiayaan yang melebihi umur persaraan, pelanggan adalah dikehendaki bertanggungjawab untuk membayar ansuran pembiayaan semasa persaraannya dengan mengambil kira sumber sumber kewangan dari dana KWSP, peruntukan pencen atau bayaran anuiti.

14. Adakah saya memerlukan mana - mana insuran atau perlindungan takaful?

Ya. Pelanggan adalah diwajibkan untuk mengambil perlindungan Skim Takaful Pemilik Rumah dan digalakkan untuk mengambil Perlindungan Takaful Bertempoh Gadaijanji Berkurangan (MRTT).

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Perlindungan Takaful Bertempoh Gadaijanji Berkurangan (MRTT) ini merangkumi dan meliputi sebarang jumlah yang belum dibayar sekiranya berlaku kematian atau kecacatan kekal menyeluruh di mana KFH Malaysia akan disenaraikan sebagai benefisiari polisi berkenaan.

Bagi kes-kes pelangsaian awal, pelanggan layak untuk memohon rebat pada sumbangan/premium yang telah dibayar bagi baki tempoh pembiayaan tersebut.

15. Apakah yang harus dibuat sekiranya terdapat perubahan pada maklumat perhubungan saya?

Adalah penting untuk anda memberitahu kami sekiranya terdapat sebarang perubahan pada maklumat perhubungan anda, untuk memastikan surat-menyurat akan sampai kepada anda tepat pada masanya.

16. Dimanakah boleh saya mendapat bantuan dan maklumat selanjutnya?

Jika anda mempunyai masalah dalam membuat bayaran bulanan, anda perlu menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan alternatif pembayaran balik di alamat berikut. Sila hubungi kami di:-

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad
Talian Perkhidmatan: 1800 888 KFH (534) (8am – 8pm)
E-mail: kfhonline@kfh.com.my

Atau secara alternatifnya anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang diperbadankan oleh Bank Negara yang menyediakan perkhidmatan percuma kepada pengurusan kewangan, kaunseling kredit dan penstrukturan pembiayaan untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di alamat seperti berikut :

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
Level 5 and 6,
Menara Aras Raya (dahulunya dikenali sebagai Menara Bumiputra Commerce)
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur
Tel : 03-2616 7766
E-mail : enquiry@akpk.org.my

Jika anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang ditawarkan oleh kami, sila hubungi kami di:

Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad
Level 26, Menara Prestige
No. 1, Jalan Pinang
50450 Kuala Lumpur, Malaysia
Talian Perkhidmatan: 1800 888 KFH (534) (8am – 8pm)
E-mail: kfhonline@kfh.com.my

Sekiranya pertanyaan atau aduan anda adalah tidak dapat diselesaikan oleh pihak kami seperti yang dikehendaki, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di :

Block D, Bank Negara Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel : 1-300-88-5465
Fax : 03-21741515
E-mail : bnmtelelink@bnm.gov.my

17. Dimanakah boleh saya mendapatkan maklumat selanjutnya?

Sekiranya anda mempunyai sebarang pertanyaan berkenaan pembiayaan perumahan, sila rujuk kepada risalah risalah banking info yang boleh didapati di semua cawangan kami dan laman sesawang www.bankinginfo.com.my .

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

18.	**Produk-Produk Pembiayaan Perumahan & Hartanah yang lain:**

KFH Ijarah Muntahiah Bi Tamlik Pembiayaan Perolehan Aset-i

NOTA PENTING:

ASET ANDA MUNGKIN AKAN DISITA/DILELONG SEKIRANYA ANDA TIDAK MEMBUAT BAYARAN ANSURAN DI ATAS PEMBIAYAAN RUMAH ANDA.

PENDEDAHAN MAKLUMAT PRODUK INI BUKANLAH HELAIAN, PERJANJIAN ATAU DOKUMEN YANG TERIKAT DI SISI UNDANG-UNDANG. PERMOHONAN ANDA ADALAH TERTAKLUK KEPADA KAJIAN SEMULA KREDIT KAMI (TERMASUK STATUS KREDIT ANDA DARIPADA SUMBER-SUMBER DALAM DAN LUARAN), DAN KELULUSAN ADALAH DIATAS BUDI BICARA PIHAK BANK.

Maklumat yang diberi di Helaian Pendedahan produk ini adalah sah pada 15 Julai 2025.

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.

Appendix 1 / Lampiran 1

Value of Property / *Nilai Hartanah*	**Cost of Purchase / Principal /** Kos *Pembelian / Prinsipal*	**Customer Contribution /** *Sumbangan Pelanggan*	**Effective Profit Rate (EPR) /** *Kadar Keuntungan Terpakai*	**Financing Period /** *Tempoh Pembiayaan*	**Construction Period /** *Tempoh Pembinaan*	**Lease Rental Mode** / *Kaedah Sewaan*
RM500,000.00	RM350,000.00	RM150,000.00	SBR+1.45%	30 Years	N/A	Monthly – Installment amount according to EPR

SBR = 2.75%

The illustration below reflects the changes of the lease rental amount in circumstances that the Bank's declared Standardised Based Rate (SBR) changed in June 2028 and January 2053. SBR Changes from 2.75% to 3.25% then to 3.35%.

Lampiran di bawah menunjukkan perubahan dalam jumlah sewa pajakan sekiranya Kadar Asas Standard (SBR) yang diisytiharkan oleh pihak Bank berubah pada Jun 2028 dan Januari 2053. Kadar Asas Standard berubah dari 2.75% kepada 3.25% dan kemudian ke 3.35%.

Month / *Bulan*	**Lease Rental /** *Sewaan* **(RM)**	**Effective Profit rate (%) /** *Kadar Keuntungan Terpakai*	**Banks Rental Income /** *Pendapatan Sewa Bank* **(RM)**	**Principal Amount /** *Amaun Prinsipal* **(RM)**	**Principal Outstanding** *Tunggakan Prinsipal* **/ (RM)**
Jul 2025	-	4.20	-	-	350,000.00
Aug 2025	1,712.00	4.20	1,225.00	487.00	349,513.00
Sep 2025	1,712.00	4.20	1,223.30	488.70	349,024.30
Oct 2025	1,712.00	4.20	1,221.59	490.41	348,533.88
Nov 2025	1,712.00	4.20	1,219.87	492.13	348,041.75
Jun 2028	1,808.00	4.70	1,300.01	507.99	331,409.66
Jul 2028	1,808.00	4.70	1,298.02	509.98	330,900.33
Jan 2053	1,810.00	4.80	204.25	1,605.75	49,456.70
Feb 2053	1,810.00	4.80	197.83	1,612.17	47,844.90
Mar 2053	1,810.00	4.80	191.38	1,618.62	46,226.64
Apr 2053	1,810.00	4.80	184.91	1,625.09	44,601.92
May 2053	1,810.00	4.80	178.41	1,631.59	42,970.69

Disclaimer*: This schedule indicates the ideal payment of lease rentals by customer. The values illustrated above may change according to a number of variables such as promptness of payments by customer, prepayments and different disbursement amount.*

Penafian*: Jadual ini menunjukkan pembayaran sewa pajakan bulanan yang ideal oleh pelanggan. Angka yang ditunjukkan boleh berubah berdasarkan kepada pemboleh ubah seperti ketepatan pembayaran oleh pelanggan, pembayaran yang berbeza dan bayaran terdahulu.*

Copyright © Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (200401033666). All Rights Reserved.