



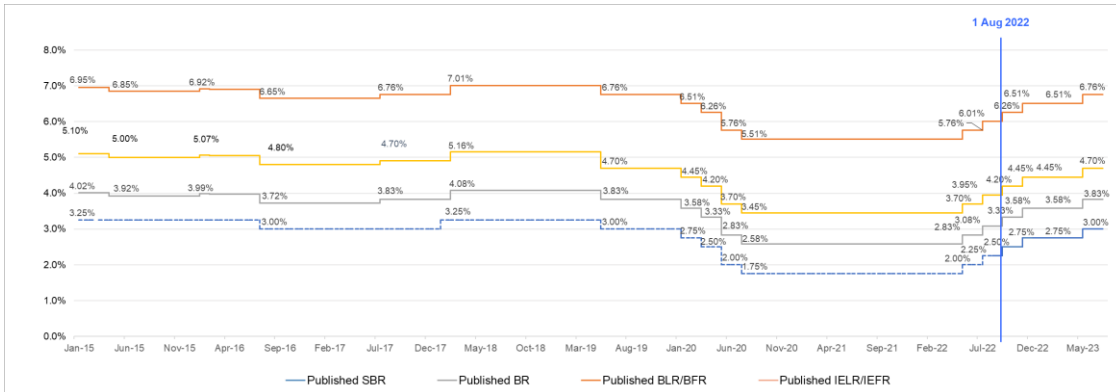
## Pinjaman Berjangka (TL)

<p><b>LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK</b></p> <p>(Sila baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk mengambil Produk ini. Pastikan juga anda telah membaca terma-terma yang tertera di dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan penjelasan dari institusi anda jika anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen atau terma-terma am.)</p>	<p><b>OCBC Bank (Malaysia) Berhad</b> <b>("OCBC")</b></p> <p>Produk : Pembiayaan Hartanah Luar Negara – UK (OPF)</p> <p>Tarikh : 10 Mei 2023</p>										
<p><b>1. Apakah produk ini?</b></p> <p>Pembiayaan Hartanah Luar Negara - UK (OPF) Pinjaman Berjangka dalam denominasi MYR bagi tujuan membiayai pembelian hartanah kediaman di London, United Kingdom (Hartanah) yang diluluskan oleh OCBC untuk tujuan pelaburan, dan bahawa Hartanah tidak akan digunakan sebagai tempat kediaman.</p>											
<p><b>2. Apakah yang boleh saya perolehi daripada produk ini?</b></p> <p><b>Penjelasan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Jumlah Pinjaman :RM 350,000.00 (55% dari harga rumah)</li><li>Tempoh:30 tahun</li></ul> <table border="1" data-bbox="430 1182 1192 1383"><thead><tr><th>Subjek</th><th>Kadar Asas Standard ("SBR") (Dari 10 Mei 2023)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kadar Rujukan</td><td>• SBR = 3.00% p.a</td></tr><tr><td>Kadar Faedah</td><td>• SBR + 2.00% p.a**</td></tr><tr><td>Kadar Pinjaman Efektif</td><td>• 5.00% p.a</td></tr><tr><td>Bayaran bulanan</td><td>• RM 1,879</td></tr></tbody></table> <p><b>**Spread : Termasuk premium risiko, kredit dan mudah tunai,kos operasi serta margin keuntungan</b></p> <p><i>Penafian: Kadar Pinjaman Efektif iaitu 5.00% setahun adalah dibahagikan mengikut 3.00% + 2.00% setahun berdasarkan bahawa kadar asas standard tetap yang kekal pada 3.00% setahun sepanjang tempoh pinjaman. Walau bagaimanapun, anda perlu tahu bahawa kadar asas standard berubah dari semasa ke semasa, di mana akan memberi kesan kepada kadar pinjaman efektif sewajarnya</i></p>		Subjek	Kadar Asas Standard ("SBR") (Dari 10 Mei 2023)	Kadar Rujukan	• SBR = 3.00% p.a	Kadar Faedah	• SBR + 2.00% p.a**	Kadar Pinjaman Efektif	• 5.00% p.a	Bayaran bulanan	• RM 1,879
Subjek	Kadar Asas Standard ("SBR") (Dari 10 Mei 2023)										
Kadar Rujukan	• SBR = 3.00% p.a										
Kadar Faedah	• SBR + 2.00% p.a**										
Kadar Pinjaman Efektif	• 5.00% p.a										
Bayaran bulanan	• RM 1,879										
<p><b>3. Apakah Kadar Asas Standard (SBR)?</b></p> <p>SBR yang kami tawarkan pada produk ini adalah berdasarkan kadar penanda aras yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras kini ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalaman (OPR). Yang mencerminkan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.</p>											

#### 4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan dalam SBR?

SBR boleh naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam kadar penanda aras, iaitu perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR).

#### 5. Penanda aras sejarah Kadar Asas Standard dalam 3 tahun yang lalu



#### 6. Apakah kewajipan saya?

- Ansuran bulanan anda ialah **RM 1,879**
- Jumlah dibayar balik (termasuk jumlah dipinjam + faedah) pada akhir tempoh 30 tahun ialah **RM 676,396**

**Nota Penting:** Ansuran bulanan anda dan jumlah bayaran balik akan berbeza jika ada perubahan SBR.

Kadar	Kini (SBR = 2.75%)	Kalau SBR naik 1%	Kalau SBR naik 2%
Ansuran bulanan	RM 1,879	RM 2,099	RM 2,329
Jumlah faedah pada akhir tempoh 30 tahun	RM 326,396	RM 405,434	RM 488,282
Jumlah bayaran pinjaman pada akhir tempoh 30 tahun	RM 676,396	RM 755,434	RM 838,282

Bayaran bulanan dan no. kali bayaran adalah berdasarkan Kadar Asas Standard dan faedah margin pada masa Surat tawaran diisukan dan adalah tertakhluk untuk penilaian dan ini mungkin kena ditukar atau berbeza dari masa ke masa oleh OCBC dengan memberi notis bertulis sebelumnya.

Bayaran bulanan mungkin adalah lebih tinggi daripada amaun yang terdapat di Surat Tawaran jika Kadar Asas Standard dan/atau faedah margin meningkat dalam tempoh Pinjaman berjangka. Jika Kadar Asas Standard dan/ atau faedah margin telah bertukar, anda akan membayar bayaran bulanan yang telah meningkat atau berkurang berdasarkan kepada Kadar Peruntukan bermula dari tarikh yang diberitahu oleh OCBC.

Apabila dan apabila SBR berubah mengakibatkan perubahan kepada amaun ansuran bulanan yang perlu dibayar oleh anda, Bank akan memberi anda notis tidak kurang

daripada 7 hari kalendar, pada amaun ansuran bulanan yang disemak semula yang perlu anda bayar

Jika anda membuat pembayaran balik/pembiayaan pinjaman melalui perintah tetap, anda hendaklah menukar jumlah ansuran apabila terdapat perubahan kepada SBR.

Sekiranya tempoh pinjaman anda melebihi usia persaraan anda, anda mungkin perlu menyediakan dana seperti dari KWSP atau simpanan, untuk membayar pembayaran pinjaman. Walau bagaimanapun, harap diingatkan bahawa membayar pinjaman melebihi usia persaraan mungkin mengurangkan dana persaraan anda dan mungkin mengganggu rancangan persaraan anda.

## 7. Apakah yuran dan caj yang perlu dibayar?

**NOTA:** Senarai yuran dan caj di bawah perlu dibayar oleh anda, sebagai peminjam dan pemilik harta, kepada pihak ketiga untuk perkhidmatan mereka atau seperti yang dikehendaki di bawah undang-undang dan peraturan. Senarai ini bertujuan untuk rujukan umum dan mungkin tidak menyeluruh. Anda perlu mendapatkan nasihat daripada profesional masing-masing untuk butir-butir yuran dan caj.

### Hartanah

- Duti setem kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN), bagi surat pembelian dan pindahmilik harta kepada anda sebagai pemilik harta, pada kadar yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949.
- Yuran guaman kepada peguam untuk penyediaan dokumen pembelian dan pemindahan dan perkhidmatan yang berkaitan, pada kadar yang ditetapkan dalam Perintah Saraan Peguam Cara
- Yuran pendaftaran atau pemfailan, yuran carian untuk pejabat tanah atau mahkamah tinggi, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa dan undang-undang masing-masing
- Cukai tanah dan taksiran kepada pihak berkuasa negeri dan tempatan pada kadar yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan masing-masing
- Caj penyelenggaraan kepada pemaju atau perbadanan pengurusan bagi harta di bawah hakmilik strata, pada kadar yang ditetapkan oleh pemaju atau perbadanan pengurusan atau undang-undang dan peraturan yang berkenaan
- Kesempurnaan pemindahan jika anda membeli hartanah di bawah hakmilik induk, maka sebagai tambahan kepada di atas, anda perlu membayar yuran dan caj di atas sekali lagi apabila anda mengeluarkan hakmilik individu atau strata untuk harta anda, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak masing-masing
- Yuran penilaian kepada penilai untuk menentukan nilai hartanah anda, pada kadar yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Penindasan dan Ejen Harta Tanah Malaysia
- Pembayaran yang ditanggung untuk menghadiri perkara-perkara di atas
- Premium insurans pemilik rumah kepada syarikat insurans, untuk menginsuranskan harta anda daripada risiko yang dinyatakan dalam perenggan 10 di bawah, pada premium yang ditentukan oleh syarikat insurans.

### Pinjaman

- Duti setem kepada LHDN, untuk dokumen pinjaman, pada kadar yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949
- Yuran guaman kepada peguam untuk penyediaan dokumen pinjaman dan perkhidmatan yang berkaitan, pada kadar yang ditetapkan dalam Perintah Saraan Peguam Cara

- Yuran pendaftaran atau pemfailan, yuran carian untuk pejabat tanah atau mahkamah tinggi, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa dan undang-undang masing-masing
- Kesempurnaan caj jika anda membeli hartanah di bawah hakmilik induk, maka sebagai tambahan kepada perkara di atas, anda perlu membayar yuran dan caj di atas sekali lagi apabila anda mengeluarkan hakmilik individu atau strata untuk harta anda, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak masing-masing
- Pembayaran yang ditanggung untuk menghadiri perkara-perkara di atas

Untuk United Kingdom –

- a. Peminjam akan membayar yuran guaman (berdasarkan yuran skala United Kingdom), Duti Setem, dan;
- b. Peminjam juga dikehendaki menanggung caj berikut: -
  - i. Ekuiti tunai (iaitu perbezaan jumlah) dan kekurangan (jika ada); dan
  - ii. Pemindahan telegrafik (TT).

**NOTIS PENTING :** Anda perlu membayar yuran dan caj di atas terus kepada pihak berkenaan iaitu peguam, pihak berkuasa negeri dan tempatan, pemaju atau perbadanan pengurusan, penilai, dll. Jika anda tidak membayar yuran dan caj di atas, bank mempunyai hak di bawah dokumen pinjaman untuk mendebitkan yuran dan caj dari akaun pinjaman anda dan membayar yuran dan caj kepada pihak berkenaan, yang bermaksud anda akan membayar kadar faedah pinjaman ke atas yuran dan caj. Untuk mengelakkan daripada menanggung faedah tambahan tersebut, anda perlu segera membayar yuran dan caj.

#### **Fi dan caj bank**

Untuk senarai penuh yuran dan caj yang dikenakan oleh dan perlu dibayar kepada bank kami, sila layari laman web <https://www.ocbc.com.my/personal-banking/fees-and-charges.html>

Tertakluk kepada Cukai Kerajaan (jika berkenaan)

### **8. Bagaimana jika saya gagal memenuhi kewajipan saya?**

Penalti Bayaran lewat : 1% daripada ansuran bulanan atau jumlah kena dibayar

Kebenaran untuk menolak: Kami mempunyai kebenaran untuk menolak mana-mana baki Kredit dalam akaun anda dikekalkan dengan kami menentang sebarang baki belum jelas dalam akaun pinjaman ini.

Tindakan undang-undang akan dijatuhkan kepada anda jika anda ingkar dalam respon kepada notis peringatan. Rumah anda mungkin dipaksa lelong dan anda perlu menanggung kesemua kos yang dikenakan. Di samping itu, anda juga bertanggungjawab dalam membayar habis bayaran yang tertunggak setelah rumah dijualkan.

Tindakan undang-undang ke atas anda akan memberi kesan kepada kadar kredit yang menjurus kepada kredit menjadi lebih sukar atau mahal.

### **9. Bagaimana jika saya melangsaikan sepenuhnya pinjaman sebelum tempoh matang?**

**i) Tiada tempoh pegangan**  
Tiada penalti dikenakan ke atas penyelesaian awal.

**ii) Dengan tempoh pegangan.**  
Jika mana-mana daripada Kemudahan ditebus sepenuhnya / diselesaikan dalam tempoh pegangan, anda akan membayar Bank yuran penamatan awal. Yuran penamatan awal dikira pada 2% had Kemudahan yang merupakan kos yang telah digunakan dan/atau akan Bank gunakan berikutan bayaran penamatan awal. Yuran penamatan awal hendaklah dibayar oleh anda pada masa yang sama bahawa jumlah penebusan atau penyelesaian dibayar kepada Bank. Tempoh pegangan ialah [ ] tahun bermula dari tarikh pelepasan pertama daripada Kemudahan.

#### **10. Adakah saya memerlukan mana-mana perlindungan insurans /takaful?**

“Mortgage Reducing Term “(MRTA) - Pilihan

Insurans kebakaran adalah diperlukan diatas harta yang dicagarkan dan pelanggan mempunyai kebebasan untuk mendapatkannya daripada pihak insurans bukan panel.

**Penafian:** OCBC tidak akan membeli sebarang insurans kebakaran untuk pihak pelanggan tanpa mendapat kebenaran daripada pelanggan.

Jika anda tidak membeli takaful untuk melindungi harta yang dikenakan kepada bank , bank boleh membeli takaful itu bagi pihak anda dengan bergantung kepada kebenaran yang terkandung di dalam terma-terma dan syarat-syarat dan perjanjian yang ditandatangani oleh anda dengan bank , dan debit akaun anda untuk premium bagi pihak anda dengan memberi notis sebelumnya. Oleh itu, jika anda telah membuat insurans terhadap hartanah yang dicagarkan kepada OCBC, anda kena menghantar polisi insurans dengan resit bayaran premium kepada OCBC dalam [ ] hari dari [ ]. Polisi insurans tersebut perlu diisukan oleh pihak insurans yang diterima oleh OCBC, terhadap segala risiko dan untuk nilai penuh atau kos gantian atau jumlah lain yang lebih tinggi yang diperlukan oleh OCBC, dan OCBC akan menunaikannya sebagai pemegang gadaian dan penerima rugi terhadap risiko yang diinsurans. Jika anda telah menginsurans hartanah yang memuasskan OCBC, OCBC tidak akan menginsurans hartanah dalam pihak anda.

#### **11. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?**

Tambahan kepada gadaian ke atas harta, OCBC Bank mungkin memerlukan pembiayaan rumah yang akan dijamin oleh satu atau lebih penjamin, bergantung kepada keadaan.

##### **Hak dan kewajipan penjamin di bawah surat jaminan memihak kepada kewajipan OCBC Bank**

- (1) Liabiliti penjamin adalah bergantung kepada jumlah yang dinyatakan di dalam Jadual kepada jaminan dan faedah ke atas jumlah.
- (2) Penjamin tidak terlepas daripada liabiliti walaupun dalam keadaan berikut:
  - (a) sebarang peningkatan, lanjutan, penyusunan semula atau perubahan lain kepada pinjaman atau Kemudahan antara bank dan peminjam; atau
  - (b) sebarang kompromi atau kelonggaran atau lanjutan tempoh yang diberikan kepada peminjam; atau
  - (c) bank tidak pernah meminta bayaran daripada peminjam, atau merealisasikan cagaran yang diberi untuk hutang dan liabiliti, atau

- (d) bank telah melepaskan atau membebaskan peminjam atau apa-apa cagaran
- (3) Had penuh liabiliti penjamin boleh didapati dalam terma surat jaminan.

**Hak**

- (1) Penjamin perlu mendapatkan nasihat undang-undang sendiri sebelum menandatangani jaminan.
- (2) Penjamin yang telah menjelaskan sepenuhnya hutang dan liabiliti peminjam dengan Bank, boleh:
- (a) menuntut bayaran yang dilakukan kepada pihak Bank daripada pelanggan ; dan/atau
  - (b) jika berkenaan, menuntut sejumlah bayaran yang dilakukan kepada pihak Bank daripada penjamin bersama yang lain; dan/atau
  - (c) jika Bank memegang sebarang cagaran untuk pinjaman, penjamin akan mengambil alih cagaran dan boleh menguatkuasakan cagaran bagi pinjaman tersebut.
- Hak-hak di atas hanya terpakai untuk penjamin jika beliau telah menyelesaikan sepenuhnya pinjaman dan liabiliti pelanggan.
- (3) Penjamin berhak untuk mendapatkan maklumat mengenai jumlah yang perlu dibayar di bawah jaminan.

**12. Adakah terdapat apa-apa lagi yang harus saya ketahui tentang produk ini?**

- (a) Pinjaman Berjangka dalam denominasi MYR akan ditukar kepada mata wang asing untuk membiayai pembelian harta kediaman di London. Ini adalah satu pelaburan yang dibiayai melalui penukaran MYR dan anda dikehendaki untuk mematuhi dengan ECM 9: Pelaburan Luar Negeri. ECM 9 peraturan menyatakan seperti berikut:
- i. Tiada had pada jumlah pelaburan jika anda tidak mempunyai kemudahan kredit domestik MYR;
  - ii. Jika anda mempunyai kemudahan kredit domestik, maka anda hanya dibenarkan untuk melabur sehingga RM1.0 juta setiap tahun kalendar.
- (b) Jumlah Pinjaman Berjangka bersamaan MYR GBP ditukar pada Kadar Pertukaran pada titik permohonan pinjaman, tidak boleh melebihi Margin Awal yang dinyatakan dalam Surat Tawaran
- (c) Anda dikehendaki untuk membayar penjual atau pemaju perbezaan antara Harga Belian dan bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka seperti berikut:-
- i. Deposit dalam GBP;
  - ii. Jumlah wang tunai di GBP ("Tunai Ekuiti") berdasarkan peratusan Harga Pembelian Harta seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran;
  - iii. Jumlah tunai dalam GBP ("jumlah top-up"), iaitu perbezaan (jika ada) antara Harga Belian imbang (selepas ditolak Deposit dan Ekuiti Tunai) dan bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka. Jika bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka melebihi baki Harga Belian, lebihan tersebut akan dibatalkan tanpa sebarang bayaran pembatalan yang dikenakan ke atas anda
- (d) Jumlah Pinjaman Berjangka, bersama-sama dengan Ekuiti Tunai dan jumlah top-up, jika ada (jika Ekuiti Tunai dan jumlah top-up didebitkan daripada akaun anda dengan Bank kami) hendaklah dikeluarkan dalam satu tranche.
- (e) Pinjaman Berjangka adalah tertakluk kepada semakan berkala dan rizab OCBC hak mutlak untuk menentukan mengubah atau mengubahsuai terma-terma dan syarat di atas pada bila-bila masa, termasuk menarik balik produk pada bila-bila masa sebelum pembayaran atau penyelesaian pembelian anda.

- (f) Anda hendaklah mendapatkan kebenaran bertulis terlebih dahulu sekiranya anda ingin untuk menyewa / membiarkan Harta kepada penyewa. Persetujuan kami boleh diberikan tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-
- i. penyewaan setiap hendaklah diberikan bagi jangka pendek (maksimum tahun) sahaja;
  - ii. anda tidak dibenarkan untuk memberikan apa-apa keselamatan tempoh kepada penyewa mana-mana
  - iii. anda tidak dibenarkan untuk menerima apa-apa sewa pra-bayar daripada penyewa mana-mana
  - iv. sewa yang kena dibayar di bawah penyewaan hendaklah pada kadar pasaran semasa
  - v. apa-apa terma dan syarat lain seperti yang kita boleh, dari semasa ke semasa, mengenakan
- (g) kadar faedah dan terletak berkala adalah tertakluk kepada semakan dan boleh diselaraskan dari masa ke semasa oleh OCBC. Ansuran bulanan mungkin berbeza-beza bergantung kepada kadar faedah dan terletak berkala.
- (h) OCBC berhak pada bila-bila masa untuk menghendaki bahawa penilaian akan dijalankan ke atas Harta. Semua kos dan perbelanjaan yang akan ditanggung oleh anda. OCBC berhak untuk menahan pembayaran Pinjaman Berjangka sehingga penerimaan laporan penilaian dialamatkan kepada OCBC daripada jurunilai bebas yang diterima oleh Bank yang menyatakan bahawa nilai Harta tidak kurang daripada amaun yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.

- 
- (a) Produk ini adalah tidak sesuai untuk pelanggan dengan pinjaman ringgit domestic dan tidak mempunyai punca mata wang asing persendirian. Merujuk kepada Surat Tawaran dan Terma- terma dan Syarat-syarat utama OCBC.
- (b) Pinjaman Berjangka dalam denominasi MYR akan ditukar kepada mata wang asing untuk membiayai pembelian harta kediaman di London. Ini adalah satu pelaburan yang dibiayai melalui penukaran MYR dan anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am dikehendaki untuk mematuhi dengan "Notis 3: Pelaburan dalam Aset Mata Wang Asing". Peraturan Notis 3 menyatakan seperti berikut:
- i. Tiada had pada jumlah pelaburan jika anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am tidak mempunyai kemudahan kredit domestik MYR;
  - ii. Jika anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am mempunyai pinjaman ringgit domestik, maka anda hanya dibenarkan untuk melabur sehingga RM1.0 juta atau setaraf setiap tahun kalendar dengan menggunakan mata wang asing yang berpunca daripada penukaran MYR.
- (c) jika anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am mempunyai **Pinjaman Ringgit Domestik** dan jumlah **Pelaburan Luar Negara** (yang didefinisikan dalam Notis " Foreign Exchange Policy Rules, Notis 3: Pelaburan dalam Aset Mata Wang Asing ("Notis 3)) melebihi had RM1juta yang diberi (atau sebarang had lain yang diperuntukkan oleh BNM) mengikut satu tahun kalendar, Bank Negara Malaysia (BNM) **TIDAK** akan memberi kelulusan dibawah Notis 3 untuk membeli hartanah untuk tujuan pelaburan.
- Pinjaman Ringgit Domestik** juga mengecualikan kemudahan yang berikut:
- satu pinjaman perumahan yang diambil oleh residen (contohnya bank yang didaftarkan di Malaysia, Kerajaan, dan Kerajaan Negeri);
  - satu pinjaman kenderaan yang diperoleh daripada residen; dan kad kredit dan kad caj diperoleh daripada resident.
- Jika anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan atau pinjaman kenderaan, anda akan bertanggungjawab mempunyai pinjaman ringgit domestik
- (d) Jumlah Pinjaman Berjangka bersamaan MYR GBP ditukar pada Kadar Pertukaran pada titik permohonan pinjaman, tidak boleh melebihi Margin Awal yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.

- (e) Anda dikehendaki untuk membayar penjual atau pemaju perbezaan antara Harga Belian dan bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka seperti berikut:-
- i. Deposit dalam GBP
  - ii. Jumlah wang tunai di GBP ("Tunai Ekuiti") berdasarkan peratusan Harga Pembelian Harta seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran
  - iii. Jumlah tunai dalam GBP ("jumlah top-up"), iaitu perbezaan (jika ada) antara Harga Belian imbalan (selepas ditolak Deposit dan Ekuiti Tunai) dan bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka. Jika bersamaan GBP jumlah Pinjaman Berjangka melebihi baki Harga Belian, lebihan tersebut akan dibatalkan tanpa sebarang bayaran pembatalan yang dikenakan ke atas anda
- (f) Jumlah Pinjaman Berjangka, bersama-sama dengan Ekuiti Tunai dan jumlah top-up, jika ada (jika Ekuiti Tunai dan jumlah top-up didebitkan daripada akaun anda dengan Bank kami) hendaklah dikeluarkan dalam satu tranche pada atau sebelum tarikh tamat pembelian hartanah tersebut setelah semua syarat terdahulu untuk pelepasan Pinjaman berjangka telah ditunaikan
- (g) Pinjaman Berjangka yang bersamaan jumlah GBP akan dikreditkan ke dalam Akaun Mata Wang Asing Perlaburan (IFCA) Bank OCBC untuk kiriman wang ke pihak peguam atau pemaju atau penjual rumah luar negara.
- (h) Amaun Pinjaman Berjangka, bersama dengan MYR setaraf dengan Ekuiti Tunai dan jumlah bertambah, jika bertukar dari MYR ke GBP dalam tahun kalendar yang sama tidak boleh melebihi had RM1juta yang dibenarkan (atau had lain yang diperuntukkan oleh BNM) dalam satu tahun calendar.
- Terdapat 2 senario yang memerlukan penambahan ("Amaun Top-up"):
- "Top Up" kerana pergerakan mata wang asing terhadap MYR tidak baik oleh itu mengurangkan GBP setaraf dengan amaun Pinjaman berjangka; dan
  - "Top-Up" kerana margin pinjaman Pinjaman Berjangka hanya 70% daripada Nilai hartanah, anda perlu menambah perbezaan kemudahan OPF dan harga beli hartanah
- Anda termasuk pemilik tunggal atau perkongsian am akan memungkir Notis 3 jika amaun penambahan bersama dengan amaun pinjaman berjangka, yang bertukar dari MYR ke GBP dalam tahun kalendar yang sama pada masa pelepasan pinjaman (untuk bayaran beza harga beli hartanah) melebihi had RM1juta yang dibenarkan (atau limit lain yang diperuntukkan oleh BNM) dalam satu tahun kalendar. Merujuk kepada Surat Tawaran and Terma-terma dan syarat-syarat OCBC.
- (i) Anda hendaklah mendapatkan kebenaran bertulis terlebih dahulu sekiranya anda ingin untuk menyewa / membiarkan Harta kepada penyewa. Persetujuan kami boleh diberikan tertakluk kepada syarat-syarat berikut
- i. penyewaan setiap hendaklah diberikan bagi jangka pendek (maksimum 2 tahun) sahaja;
  - ii. anda tidak dibenarkan untuk memberikan apa-apa keselamatan tempoh kepada penyewa mana-mana;
  - iii. anda tidak dibenarkan untuk menerima apa-apa sewa pra-bayar daripada penyewa mana-mana;
  - iv. sewa yang kena dibayar di bawah penyewaan hendaklah pada kadar pasaran semasa;
  - v. apa-apa terma dan syarat lain seperti yang kita boleh, dari semasa ke semasa, mengenakan.
- (j) Kadar faedah and tempoh berkala adalah tertakluk kepada semakan dan ianya akan diselaraskan dari masa ke masa oleh OCBC. Ansuran bulanan akan bertukar bergantung kepada kadar faedah dan tempoh berkala
- (k) OCBC berhak pada bila-bila masa untuk menghendaki bahawa penilaian akan dijalankan ke atas Harta. Semua kos dan perbelanjaan yang akan ditanggung oleh anda. OCBC berhak untuk menahan pembayaran Pinjaman Berjangka sehingga penerimaan laporan penilaian dialamatkan kepada OCBC daripada jurunilai bebas



yang diterima oleh Bank yang menyatakan bahawa nilai Harta tidak kurang daripada amaun yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.

**Penafian:** Ia bukan tanggungjawab OCBC untuk mengambil tahu tarikh penghabisan hartanah anda. Ianya adalah penting bagi anda untuk menyerahkan secepat mungkin satu salinan Notis Penghabisan kepada peguam Malaysia setelah mendapat resit daripada pemaju perumahan untuk mengurangkan risiko pelepasan pinjaman yang lambat.

### 13. Apakah risiko-risiko utama?

Seperti yang kita sedang berurusan dengan sifat-sifat asing, ia tidak dapat dielakkan bahawa kita terdedah kepada kadar pertukaran pergerakan. Oleh itu, jika kadar pertukaran bergerak memihak GBP apabila pengambilan OCBC, anda dikehendaki untuk top-up jumlah kekurangan. Tetapi jika bergerak kadar pertukaran dalam memihak kepada MYR, jumlah Pinjaman Jangka berlebihan akan dibatalkan. Sila rujuk Apendik A.

Sekiranya bahawa nilai hartanah London nilai disebabkan oleh turun naik kadar pertukaran dan / atau penurunan dalam penilaian Harta, OCBC berhak dengan memberi notis kepada anda, untuk mengurangkan jumlah Pinjaman Berjangka atau memerlukan keselamatan tambahan atau untuk membuat pembayaran balik pada Kemudahan, supaya dapat mengekalkan Margin Advance. Anda boleh menentukan untuk mengurus pergerakan penukaran asing (FX) pada tempoh pembinaan hartanah anda menerusi skim "OCBC FX Management". Anda boleh mengambil kesempatan kadar FX yang baik pada bila-bila masa sebelum pelepasan Pinjaman berjangka dengan menukar and berdeposit GBP ke dalam Akaun Mata Wang Asing Perlaburan OCBC (IFCA). Dengan penerimaan resit Notis Penghabisan daripada pemaju perumahan pada atau sebelum tarikh penghabisan pembelian hartanah dan jika GBP lebih berkuasa terhadap MYR pada masa pelepasan, anda boleh memutuskan untuk menggunakan wang anda dalam GBP (setaraf dengan amaun Pinjaman berjangka dalam MYR) dalam IFCA yang disimpan dengan Bank to membayar pemaju.

Setelah berjaya menebit GBP dari IFCA, Bank akan memulangkan amaun Pinjaman berjangka dalam MYR dengan mengkreditkan dalam akaun simpanan/ semasa yang diambil dengan Bank setelah kesemua syarat pendahuluan untuk pelepasan telah ditunaikan. Sila merujuk Apendik B untuk skim "OCBC FX Management".

Bagi pakej dengan kombinasi kadar tetap dan kadar boleh ubah, kadar faedah akan ditetapkan semasa peringkat tempoh tetap dan bagi tahun-tahun berikutnya, kadar faedah boleh berubah mengikut perubahan dalam kadar rujukan.

Ansuran bulanan mungkin lebih tinggi daripada jumlah yang dinyatakan dalam Surat Tawaran jika SBR dan / atau margin peningkatan faedah semasa tempoh Pinjaman Berjangka. Jika SBR dan / atau margin faedah / disemak, anda hendaklah membayar apa-apa dinaikkan atau dikurangkan ansuran bulanan berdasarkan Kadar baru Ditetapkan dengan kesan dari tarikh tersebut (s) sebagai OCBC hendaklah memaklumkan anda.

Jika anda mempunyai masalah memenuhi obligasi pinjaman anda, sila hubungi kami awal untuk membincangkan alternatif pembayaran balik.

#### 14. Surat Tawaran dan Dokumentasi Pinjaman

Anda dikehendaki menerima Surat Tawaran dalam tempoh 2 minggu dari tarikh Surat Tawaran.

Para peguam akan menghubungi anda dalam tempoh 2 minggu dari penerimaan anda tawaran untuk melaksanakan keselamatan dokumen-dokumen yang berkaitan (jika berkenaan). Sebarang kelewatan dalam anda menerima Surat Tawaran atau melaksanakan dokumen keselamatan boleh mengakibatkan kelewatan dalam pengagihan Pinjaman. Bank akan tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa caj lewat yang dikenakan oleh pemaju/ penjual untuk kelewatan dalam Pinjaman Pembayaran.

Jika anda tidak mendengar daripada peguam, sila hubungi mereka atau kami. Begitu juga, jika kita atau peguam tidak mendengar daripada anda dalam tempoh 2 minggu dari penerimaan anda tawaran, kita akan anggap bahawa anda telah memilih untuk tidak meneruskan dengan pinjaman.

Sila rujuk kepada Lampiran A (dilampirkan) untuk senarai dokumen keselamatan asas yang mesti akan disiapkan oleh peguam dokumentasi pinjaman kami dan dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkaitan, sebelum menyampaikan kepada kita. Senarai ini adalah untuk panduan umum sahaja dan tidak menyeluruh. tambahan dokumen yang mungkin diperlukan supaya disedia dan diserahkan bergantung pada keadaan.

Anda boleh berurusan dengan peguam yang telah dilantikkan dalam Surat Tawaran dan Surat Suruhan kepada peguam untuk status pinjaman dan dokumen sekuriti anda.

#### 15. Keperluan penilaian

Pinjaman adalah tertakluk kepada penilaian penuh dalaman dan luaran harta itu, jika dikehendaki.

#### 16. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan keadilan?

- Jika anda mempunyai kesukaran dalam membuat pembayaran balik, anda perlu menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan pembayaran balik alternatif.

##### **OCBC Bank (Malaysia) Berhad**

Menara OCBC  
18 Jalan Tun Perak  
50050 Kuala Lumpur  
Malaysia

Untuk Pertanyaan, sila hubungi: 03-8317 5000

- alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit, (AKPK), agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma pada wang pengurusan kredit, kaunseling, pendidikan kewangan dan penyusunan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

**Tingkat 8, Maju Junction Mall  
1001, Jalan Sultan Ismail  
50250 Kuala Lumpur  
Tel: 03-2616 7766  
E-mail: [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)**

- Jika anda ingin aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:

Customer Assurance Unit  
OCBC Bank – Service Transformation  
Menara OCBC  
No. 18 Jalan Tun Perak  
50050 Kuala Lumpur

Or email to [myexperience@ocbc.com](mailto:myexperience@ocbc.com)

- Jika pertanyaan anda atau aduan tidak diselesaikan dengan memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau Telelink di:

Customer Contact Centre (BNMTELELINK)  
Bank Negara Malaysia  
P.O.Box 10922  
50929

Tel: 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)  
Overseas: 603-2174-1717  
Operating Hours: 9.00 a.m. – 5.00 p.m. (Monday – Friday except public holiday)  
Web form: [telelink.bnm.gov.my](http://telelink.bnm.gov.my)

### **17. Apakah yang perlu dibuat jika terdapat penukaran butir-butir perhubungan saya?**

Ia adalah penting bagi anda untuk memaklumkan pihak kami tentang sebarang perubahan dalam butir-butir perhubungan anda untuk memastikan bahawa semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk mengemas kini kami di maklumat kenalan anda terkini, sila hubungi Pusat Perhubungan OCBC kami di 03-8317 5000.

Sila nyatakan nombor akaun pinjaman anda apabila permintaan untuk perubahan butir-butir perhubungan anda.

### **18. Dimanakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?**

"POWER! Program ini adalah program yang dijalankan oleh AKPK yang bertujuan untuk memberi kuasa kepada peminjam muda dan pertama kali dengan pengetahuan untuk menguruskan kewangan mereka dengan lebih berkesan. Untuk mendaftar, sila hubungi 1800-88-2575 atau layari [www.akpk.org.my](http://www.akpk.org.my) untuk maklumat lanjut. "

### **19. Pakej-pakej pinjaman perumahan lain boleh didapati**

- Pinjaman Berjangka (Pengkubahsuaian dan Pembaharuan) OCBC

- Pembiayaan "LVS" (Yuran Guaman, Penilaian dan Duti Setem)

## 20. Pelantikan peguam

Pelantikan peguam untuk menyempurnakan pinjaman dan dokumentasi keselamatan (termasuk menasihati pembayaran Pinjaman Berjangka) mestilah dari senarai peguam panel yang diluluskan yang disediakan dalam Lampiran yang dikepikan bersama A sebagaimana yang dipinda atau ditambah dari masa ke semasa;

**NOTA PENTING: RUMAH ANDA MUNGKIN AKAN DIAMBIL ALIH JIKA ANDA TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN BALIK PADA PINJAMAN PERUMAHAN ANDA**

Maklumat yang diberikan dalam lembaran pendedahan ini adalah sah pada 10 Mei 2023

Penafian: Lembaran Pendedahan Produk ini adalah untuk tujuan maklumat sahaja dan tidak membentuk apa-apa nasihat mengenai apa-apa perkara yang dibincangkan. Semua maklumat dan bahan termasuk yang mengenai perkhidmatan, produk, maklumat kewangan, data, teks atau barangan lain disediakan adalah seperti 'seadanya' dan 'boleh didapati' dan diberikan untuk maklumat dan rujukan anda sahaja. OCBC Bank tidak menjamin kebergunaan atau kecukupan maklumat yang diberikan dan tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kesilapan dan tidak akan bertanggungjawab bagi akibat yang timbul daripada mempercayai sebarang pendapat atau kenyataan yang terkandung di sini atau ke atas mana - mana. Tepat terma dan syarat-syarat **PINJAMAN BERJANGKA OCBC** ini dinyatakan dalam Surat Tawaran Bank dan Terma dan Syarat Utama untuk Kemudahan. Lembaran Pendedahan Produk ini adalah sulit dan tidak boleh dikeluarkan semula (secara keseluruhan atau sebahagian) kepada mana-mana orang lain tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada OCBC Bank.

OCBC dengan ini menafikan sebarang liabiliti bagi apa-apa kerugian atau kerosakan (termasuk tanpa had, kehilangan pendapatan, keuntungan atau muhibah, secara langsung atau tidak langsung, sampingan, berbangkit, teladan, punitif atau ganti rugi khas mana-mana pihak termasuk pihak ketiga) walau bagaimanapun timbul sama ada dalam kontrak, tort, kecuaiian atau selainnya berkaitan dengan maklumat, bahan-bahan, produk atau perkhidmatan yang disediakan atau ditawarkan oleh mana-mana pemaju / pihak ketiga (selepas ini secara kolektif, yang dikenali sebagai "pihak luar"). OCBC tidak menyokong atau mengesyorkan mana-mana produk atau perkhidmatan yang ditawarkan, atau mewakili atau mengesahkan apa-apa maklumat yang diberikan oleh pihak luar itu tidak OCBC bertanggungjawab untuk sebarang kesilapan atau ketinggalan dalam apa-apa maklumat dan bahan-bahan yang disediakan oleh pihak luar pada Harta. OCBC tidak dalam apa-apa cara yang bertindak sebagai ejen, wakil, pekhidmat atau selainnya berkenaan dengan apa-apa jualan, pelupusan dan / atau pengambilalihan mana-mana Harta dan apa-apa yang terkandung di dalamnya hendaklah ditafsirkan sebagai satu usahasama atau perkongsian antara OCBC dan pihak luar Harta.

Kepada takat sepenuhnya yang dibenarkan oleh undang-undang, OCBC dengan nyata mengecualikan dan menafikan sebarang perwakilan, waranti, atau pengendorsan, tersurat atau tersirat, bertulis atau lisan, termasuk tetapi tidak terhad kepada, sebarang jaminan kualiti, kebolehdagangan atau kesesuaian untuk tujuan tertentu berkenaan dengan Hartanah.