



Akaun Pelaburan Waheed

Laporan Prestasi Dana
Bagi Suku Tahunan Berakhir 30 Jun 2017

BANK ISLAM

T 603 26 900 900 URL bankislam.com.my



facebook.com/bankislamfb



Akaun Pelaburan Waheed

Laporan Prestasi Dana Bagi Suku Tahunan Berakhir 30 Jun 2017

1.0 Maklumat Utama Dana

Pemegang Akaun Pelaburan yang Dihormati,

Tahniah kerana menjadi pemegang Akaun Pelaburan Waheed Bank Islam, iaitu akaun pelaburan yang direka untuk memenuhi keperluan pelaburan anda. Akaun Pelaburan Bertempoh merupakan yang pertama seumpamanya yang berasaskan kontrak Wakalah. Ianya diperkenalkan di dalam sistem perbankan Islam Malaysia pada bulan Jun 2015 selaras dengan pelaksanaan Akta Perkhidmatan Kewangan Islam (IFSA 2013).

Kami dengan sukacitanya membentangkan Laporan Prestasi Dana Akaun Pelaburan Waheed yang berikut bagi Suku Tahunan Berakhir 30 Jun 2017.

1.1 Nama Produk

Akaun Pelaburan Waheed (Wakalah) - Di bawah Akaun Pelaburan Waheed (Wakalah) ini, pemegang akaun pelaburan, sebagai muwakkil atau prinsipal, memberikan kuasa kepada Bank sebagai wakilnya untuk menjalankan aktiviti pelaburan patuh syariah bagi mencapai jangkaan pulangan hasil daripada pelaburan tersebut.

1.2 Jenis Akaun Pelaburan

Akaun Pelaburan Tidak Terhad - merujuk jenis akaun pelaburan yang mana pemegang akaun pelaburan memberikan mandat kepada Bank untuk membuat keputusan muktamad tanpa menetapkan apa-apa sekatan atau syarat tertentu.

1.3 Objektif Pelaburan Dana

Menjana pulangan berkadar sederhana dalam tempoh pelaburan yang dipersetujui berasaskan profil risiko aset tersebut.

1.4 Strategi Pelaburan Dana

- Untuk memastikan pelaburan mencapai objektifnya sejajar dengan peruntukan aset bagi melindungi portfolio pelaburan.
- Pada masa ini, Bank melabur dalam Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap dengan tujuan untuk melindungi prinsipal dan **menjana pulangan yang stabil**.

1.5 Ciri-Ciri Akaun Pelaburan

Akaun Pelaburan Bertempoh. Tempoh pelaburan minimum ialah 1 hari hingga maksimum 10 tahun.

1.6 Peruntukan Aset Pelaburan

Bank akan memperuntukkan dana Pemegang Akaun Pelaburan (IAH) dalam Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap yang sedia ada bagi menghasilkan keuntungan yang stabil.

1.7 Profil Pelabur

- Kategori Pelabur:
 - Pelanggan Korporat
 - Agensi Kerajaan
 - Akaun Kerajaan
 - Universiti
 - Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS) dan Perkongsian
 - Perniagaan Lain & Entiti Bukan Perniagaan

- Pelabur yang memerlukan tempoh pelaburan jangka pendek atau sederhana
- Pelabur yang memerlukan portfolio pelaburan patuh Syariah
- Pelabur dengan toleransi risiko yang rendah
- Pelabur yang inginkan keuntungan yang stabil

Nota: Para pelabur dinasihatkan supaya mempertimbangkan semua faktor risiko dengan teliti sebelum membuat keputusan pelaburan. Pelabur akan sentiasa terdedah kepada risiko yang berikut; risiko pasaran, risiko kredit, risiko kecairan, risiko operasi dan risiko undang-undang. Sila layari laman web Bank Islam untuk penjelasan lebih lanjut mengenai setiap risiko.

1.8 Penilaian Aset Yang Diperuntukkan

Penilaian akan dijalankan setiap bulan yang merupakan sebahagian daripada proses untuk menentukan pulangan kepada pelabur. Pulangan daripada pelaburan ini dipengaruhi oleh prestasi aset yang diperuntukkan termasuk, tetapi tidak terhad kepada, kualiti aset (i.e. ketakmampuan) dan pergerakan oleh Kadar Keuntungan Berkesan (EPR) berhubung dengan aset pembiayaan yang ditetapkan berdasarkan kaedah kadar terapung dan lain-lain. Amaun prinsipal dan pulangan tidak dijamin dan pemegang akaun pelaburan menghadapi risiko tidak mendapat sebarang pulangan. Akaun pelaburan ini tidak dilindungi oleh Perbadanan Insurans Deposit Malaysia (PIDM).

Walau bagaimanapun, struktur produk telah direka untuk mengurangkan risiko kehilangan prinsipal. Sekiranya berlaku pencairan, pemegang akaun pelaburan diutamakan daripada pendeposit.

1.9 Dasar Pembayaran Keuntungan

Keuntungan akan dibayar pada tarikh matang atau sebarang kekerapan bayaran (untuk IAH dengan tempoh melebihi 15 bulan), seperti yang dipersetujui oleh pihak Bank dan Pelabur (contohnya, berasaskan bulanan / suku tahunan / setengah tahunan / tahunan).

1.10 Penyata Bagi Sebarang Perubahan

Tiada perubahan pada objektif, strategi, sekatan dan had pelaburan dalam tempoh suku tahunan ini.

2.0 Penyata Risiko

Di Bank Islam, Lembaga Pengarah mempunyai tanggungjawab utama untuk menguruskan risiko yang berkaitan dengan operasi dan aktiviti perniagaannya dengan menetapkan kecenderungan risiko dan tahap toleransi yang konsisten dengan objektif keseluruhan perniagaan Bank serta profil risiko yang bersesuaian. Jawatankuasa Risiko Lembaga Pengarah yang dibantu oleh Bahagian Pengurusan Risiko memastikan terdapat pengawasan yang berkesan terhadap pembangunan strategi, dasar, prosedur dan infrastruktur untuk menguruskan risiko Bank.

3.0 Prestasi Dana

3.1 Prestasi bagi Suku Tahunan Berakhir 30 Jun 2017

Kedudukan	Saiz Dana RM'000	Pulangan Aset (ROA) %	Pulangan Pelaburan (ROI) %	Tempoh Pengagihan
April	620	4.31	Berdasarkan jangkaan pulangan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat, tertakluk pada Terma & Syarat	16 Mei 17 - 15 Jun 17
Mei	519	4.31		16 Jun 17 - 15 Jul 17
Jun	520	4.31		16 Jul 17 - 15 Ogos 17

Nota:

Untuk penjelasan lanjut, sila rujuk Risalah Pendedahan Produk (PDS), Terma & Syarat dan Notis Pengesahan Pelaburan.

3.2 Peruntukan Aset

Portfolio Pembiayaan Perumahan (Kadar Terapung)

4.0 Pembayaran Keuntungan

4.1 Penyata Untung & Rugi

AKAUN PELABURAN WAHEED			
Penyata Untung & Rugi Bagi Suku Tahunan Berakhir 30 Jun 2017			
	April 2017	Mei 2017	Jun 2017
	RM'000	RM'000	RM'000
Keuntungan daripada pembiayaan	2	2	2
Perbelanjaan langsung *	-	-	-
Elaun bagi penjejasan pembiayaan	(0)	(0)	(0)
Keuntungan Bersih	2	2	2
Pulangan ke atas Aset	4.31%	4.31%	4.31%
Pulangan ke atas Pelaburan	Berdasarkan jangkaan pulangan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat, tertakluk pada Terma & Syarat		

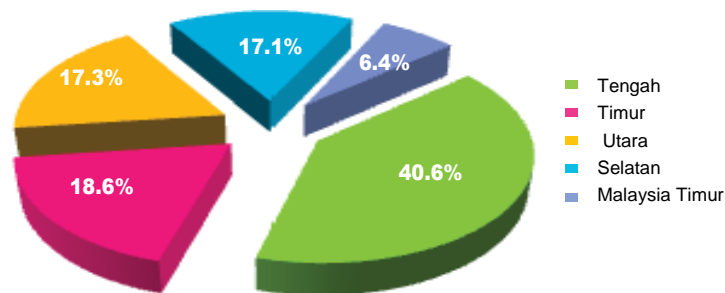
Nota:

- Pulangan ke atas Pelaburan untuk Akaun Pelaburan Waheed (Wakalah) adalah berdasarkan jangkaan pulangan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat, tertakluk pada Terma & Syarat.
- Secara umumnya, berdasarkan sifat pelaburan produk, kadar Pulangan ke atas Pelaburan dijangka melebihi kadar pulangan deposit.

*Perbelanjaan boleh dikenal pasti, boleh diukur dan perlu ditanggung untuk melengkapkan aktiviti pelaburan tertentu (termasuk pembiayaan).

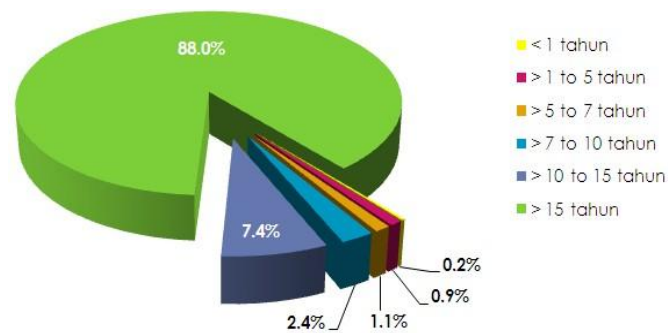
4.2 Kajian Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap Setakat 30 Jun 2017

Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap Mengikut Lokasi di Malaysia



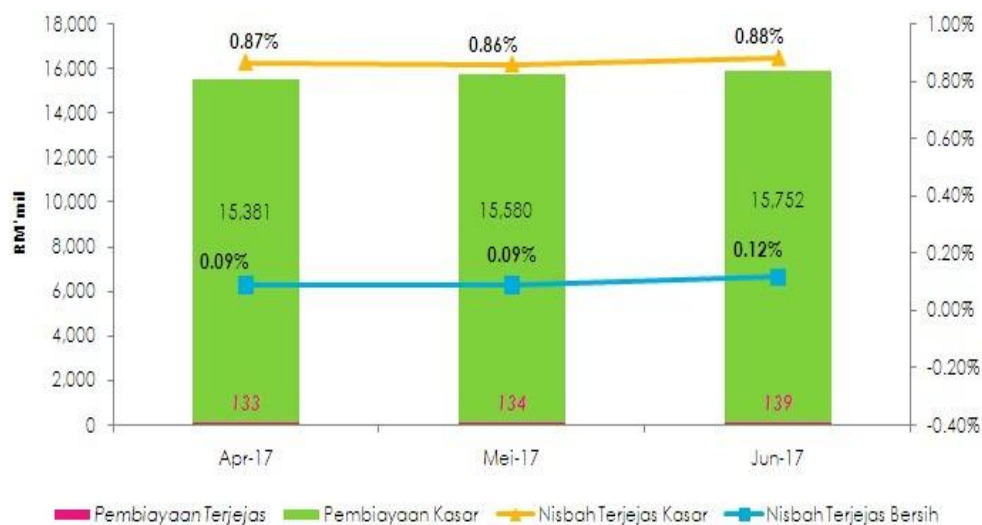
Sebanyak 40.6% daripada jumlah Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap adalah dari wilayah Tengah. Ini menunjukkan pembiayaan kami lebih tertumpu kepada kawasan maju seperti Lembah Klang.

Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap Mengikut Baki Tempoh Matang Kemudahan



Sebahagian besar daripada Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap mempunyai tempoh matang lebih daripada 15 tahun. Ini akan memastikan kestabilan dalam aliran keuntungan kami yang dapat memberikan manfaat kepada profil pulangan pelaburan terutamanya untuk IAH jangka panjang.

Kualiti Aset



Portfolio pembiayaan terjejas yang rendah menunjukkan kualiti asset yang kukuh.

5.0 Sorotan dan Prospek Ekonomi

Keadaan ekonomi global dilihat berada dalam keadaan yang baik pada separuh tahun pertama. Terutamanya apabila ekonomi di negara Amerika Syarikat terus menerus mencatatkan penurunan di dalam kadar pengangguran dan tahap keyakinan yang tinggi di kalangan para pengguna dan para peniaga telah membawa kepada kenaikan kadar faedah oleh bank pusat mereka. Rizab Persekutuan Amerika Syarikat telah pun menaikkan kadar faedah sebanyak 25 mata asas pada 14 Jun yang lalu kepada 1.25%. Manakala Bank Pusat Eropah (ECB) juga menyatakan hasrat mereka untuk mengurangkan jumlah sokongan daripada dasar kewangan sekiranya prospek pertumbuhan ekonomi terus meningkat. Walau bagaimanapun, pihak ECB masih lagi mengekalkan dasar mereka apabila kadar faedah dikekalkan pada tahap kosong peratus. Suasana sektor luaran yang kondusif ini memberi gambaran bahawa ekonomi negara akan terus dipacu oleh sektor-sektor yang berorientasikan eksport. Di antara bulan Januari sehingga Mei, jumlah purata pertumbuhan eksport berada tahap yang baik iaitu 23.4% berbanding 1.9% yang dicatatkan pada tempoh yang sama tahun lalu. Kadar pengangguran pula menurun kepada 3.4% setakat bulan April setelah angka ini meningkat kepada 3.5% di antara bulan Disember 2016 dan Februari 2017. Berdasarkan prestasi sebegini, aktiviti ekonomi dilihat aktif apabila Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) mencatatkan pertumbuhan sebanyak 5.6% pada suku pertama 2017 berbanding 4.5% pada sukuan yang sebelumnya. Meskipun demikian, para pengguna dilihat masih lagi berhati-hati memandangkan kos sara hidup yang meningkat. Pihak kerajaan pula dijangka berhati-hati dalam pelan perbelanjaan mereka bagi mengekalkan defisit fiskal sebanyak 3% daripada nilai KDNK pada tahun 2017. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi negara dijangka berada pada kadar antara 4.3% dan 4.8% seperti yang diunjurkan oleh pihak Bank Negara Malaysia (BNM).

6.0 Sorotan Pasaran Hartanah

Seperti dilaporkan di dalam "Laporan Pasaran Harta Tanah 2016" yang dilancarkan oleh Jabatan Perkhidmatan Penilaian dan Harta, Kementerian Kewangan pada April 2017, dilaporkan bahawa pasaran hartanah terus menurun selaras dengan kejatuhan KDNK dari 5% (2015) kepada 4.2% (2016) dan juga penurunan dalam pertumbuhan tahunan Indeks Harga Rumah sebanyak 7.2% (2015) kepada 5.5% (2016). Bilangan transaksi hartanah jatuh 11.5% kepada 320,462 transaksi manakala penurunan nilai transaksi sebanyak 7.5% kepada RM145.5 bilion secara tahunan. Untuk hartanah kediaman, dilihat terus perlahan seperti yang ditunjukkan oleh kadar penyerapan rendah yang baru sebanyak 3.0% berbanding dengan purata 10 tahun sebanyak 4.5%. Terdapat juga perubahan yang ketara dalam jenis transaksi di mana 80% daripada transaksi datang dari pasaran sekunder dan baki 20% dari pasaran utama; berbanding 60% dan 40% masing-masing pada tahun sebelumnya – ini menunjukkan kadar penjualan yang lebih rendah daripada pelancaran baru. Dilaporkan bahawa 65% daripada transaksi hartanah kediaman adalah hartanah dibawah RM300,000. Unit siap dibina tidak terjual meningkat kepada 14,792 unit hartanah kediaman bernilai RM8.56 bilion berikutan kenaikan sebanyak 43.8% dalam bilangan dan nilai sebanyak 70.7% berbanding tahun 2015. Kediaman baru dibina menurun sebanyak 15.4% kepada kira-kira 121,000 unit berbanding dengan 143,000 unit pada tahun 2015. Data dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) menunjukkan trend menurun berterusan. Dari segi bilangan transaksi, pasaran hartanah keseluruhan menurun sebanyak 4.8% dari suku ke suku tahun (Q1: 2017 ~ 76,163: Q1: 2016 ~ 80,008) manakala bilangan transaksi hartanah kediaman menurun 5.4% (Q1: 2017 ~ 46,934: 2016 ~ 49,608). Bagi Q1: 2017 berbanding Q4: 2016, analisis juga menunjukkan trend menurun sebanyak 5.4% (Q1: 2017 ~ 76,163: Q4: 2016 ~ 80,509) dan 8.7% (Q1: 2017 ~ 76,163: Q4: 2016 ~ 51,393) Dari segi nilai transaksi hartanah kediaman, terdapat sedikit perubahan sebanyak + 0.9% untuk Q1; 2017 berbanding Q1: 2016 (Q1: 2017 ~ RM16.40 bilion: Q1: 2016 ~ RM16.25 bilion). Walau bagaimanapun, terdapat perubahan sebanyak -3.8% bagi tempoh 1Q: 2017 berbanding 4Q: 2016 (Q1: 2017 ~ RM16.40 bilion: Q4: 2016 ~ RM17.04 bilion). Kelembapan pasaran hartanah kediaman juga dijangka berterusan berikutan isu kemampuan yang dihadapi oleh pembeli rumah kali pertama. Dalam hal ini, pemaju sektor awam dan swasta memberi tumpuan untuk membina unit kediaman yang berharga kurang daripada RM300,000 seunit di bawah skim Pembangunan Berorientasikan Transit dalam menangani masalah kemampuan dan jarak. Dalam hal ini 630,000 buah rumah mampu milik akan dibina di bawah Rancangan Malaysia ke-11 oleh PR1MA, PPA1M, RUMAWIP dan pelbagai agensi kerajaan negeri. Bagi hartanah kediaman di Lembah Klang, nilai modal serta nilai sewa tetap stabil, terutamanya bagi hartanah yang terletak di kawasan laluan MRT Sungai Buloh-Kajang, laluan LRT dan lebuh raya utama. Walau bagaimanapun, dijangkakan terdapat beberapa pelarasan harga dan penstabilannya mungkin akan berlaku bagi mencerminkan kelembapan pasaran secara berterusan.

Bagi Bank Islam, kadar pembiayaan tidak berbayar atau GIR bagi pembiayaan perumahan (HFA) meningkat kepada 0.88% setakat Jun lalu berbanding 0.86% pada tempoh sebelum ini. Walaubagaimanapun, kadar pembiayaan tidak berbayar ini adalah rendah berbanding di peringkat industri iaitu 1.12% setakat bulan Jun tahun ini. Tambahan pula, kenaikan GIR ini adalah selari dengan perkembangan industri berikutan sektor perumahan yang masih belum mencatatkan pemulihan sepenuhnya. Hartanah tidak terjual serta kenaikan harga rumah yang lembap telah mengekang pelancaran rumah yang baru. Selain itu, para pengguna juga masih lagi berhati-hati dalam perbelanjaan seharian mereka memandangkan kos sara hidup yang kian meningkat. Justeru, Bank Islam terus menerus mengamalkan polisi kredit yang berwaspada melalui pemantauan akaun yang sedia ada bagi memastikan risiko pembiayaan tidak berbayar ini sentiasa terkawal. Meskipun demikian, prestasi ekonomi adalah baik pada separuh tahun pertama. Negara telah pun mencatatkan pertumbuhan KDNK sebanyak 5.7% hasil daripada pertumbuhan export serta kestabilan permintaan domestik. Situasi seperti ini adalah sesuatu yang baik kerana ianya dapat mewujudkan peluang-peluang pekerjaan. Disamping itu, perkembangan seperti ini akan dapat menyokong pertumbuhan pendapatan isi rumah. Faktor-faktor ini seharusnya mampu untuk membantu dalam merencanakan industri hartanah. Oleh itu, portfolio perumahan Bank Islam dijangka akan dapat dipertingkatkan pada masa akan datang.

Disediakan oleh:

BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD

“LAPORAN PRESTASI DANA INI DISEDIAKAN SEMATA-MATA UNTUK MANFAAT PEMEGANG AKAUN PELABURAN DAN TIDAK BOLEH DISALIN, DIPETIK ATAU DIRUJUK SECARA KESELURUHAN ATAU SEBAHAGIANNYA TANPA KEBENARAN BERTULIS BANK ISLAM TERLEBIH DAHULU. BANK ISLAM TIDAK AKAN BERTANGGUNGJAWAB KE ATAS SESIAPA SAHAJA SELAIN PIHAK YANG DIKENAL PASTI DALAM LAPORAN PRESTASI DANA INI BAGI MAKLUMAT YANG TERKANDUNG DALAM DOKUMEN INI”