

# PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Your Bank. Malaysia's Bank. AmBank Islamic.

Please read this Product Disclosure Sheet before you decide to take up "BNM Affordable Home Scheme". Be sure to also read the terms in the letter of offer. Kindly seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms stated herein.

AmBank Islamic Berhad  
 "BNM Affordable Home Scheme" Facility  
 Date:

## 1. What is this product about?

- "BNM Affordable Home Scheme" is a financing facility for purchases of residential properties and the profit is calculated on fixed/variable rate. You are offering your house as a security for this financing.
- This product utilises Shariah-compliant commodity in its transactions to provide financing to you.
- Highlights of this product:
  - The "BNM Affordable Home Scheme" is initiated by Bank Negara Malaysia (BNM) to encourage first home ownership to those who falls under a specified income group.
  - This scheme is open to all Malaysian citizens with gross household income of not more than RM2,300 for Scheme 1 and not more than RM5,000 (for Scheme 2) per month.
  - For Scheme 1 (Fixed Rate), the financing is funded by BNM.
  - For Scheme 2 (Variable Rate), the financing is funded by financial institution. First 20% of financing (based on "first-loss" basis) is guaranteed by CAGAMAS BERHAD.
  - Eligible home buyer is mandatory to conduct online financial education module provided by AKPK prior to financing application. The module can be accessed via RumahKu portal at <https://learn.akpk.org.my/>.
  - Option to apply AmBank Islamic Visa or MasterCard credit card -i (for single applicant only) subject to credit card-i approval terms and conditions.

**Note:** The monthly Grace Period Profit ("GPP") payment/monthly instalment (after GPP) may be varied due to the fluctuation of Base Rate/Effective Profit Rate.

## 2. What are the Shariah concepts applicable?

The Shariah Concepts applicable are *Tawarruq, Murabahah, Wakalah and Wa'd*.

*Tawarruq* means an arrangement that involves two sale and purchase contracts. The first involves the sale of the commodity by the Bank to the customer on deferred payment at cost plus profit basis whereby the purchase price and the sale price are disclosed to the customer. Subsequently, the customer will sell the same commodity to a third party on cash and spot basis.

*Murabahah* refers to a sale and purchase of a commodity where the acquisition cost and the mark-up are disclosed to the Customer.

*Wakalah* refers to a contract in which a party as principal (*muwakkil*) authorizes another party as agent (*wakil*) to perform a particular task in matters that may be delegated, with or without the imposition of a fee. In this product, you appoint the Bank as an unrestricted agent to perform the *Tawarruq* arrangement.

*Wa'd* is a unilateral promise which refers to an expression of commitment given by one party to another to perform certain actions in the future.

The *Tawarruq* arrangement shall be arranged as the following:

- You are requesting the Bank to purchase the commodity from commodity market and undertake to purchase the commodity from the Bank (*Wa'd*).
- You appoint the Bank as your agent to purchase Shariah-compliant commodity such as Crude Palm Oil (CPO), etc. from the Bank and to sell the commodity to any third party.
- The Bank sells the agreed commodity to you at the Bank's Selling Price on instalment.
- As the purchaser of the commodity, you shall have the right to take delivery of the commodity at your own cost and expenses.
- The Bank sells your commodity on your behalf to any third party for a price equal to the Facility Amount.
- The proceeds of the sale shall be disbursed to you as per the agreed terms and conditions.

## 3. What is Base Rate?

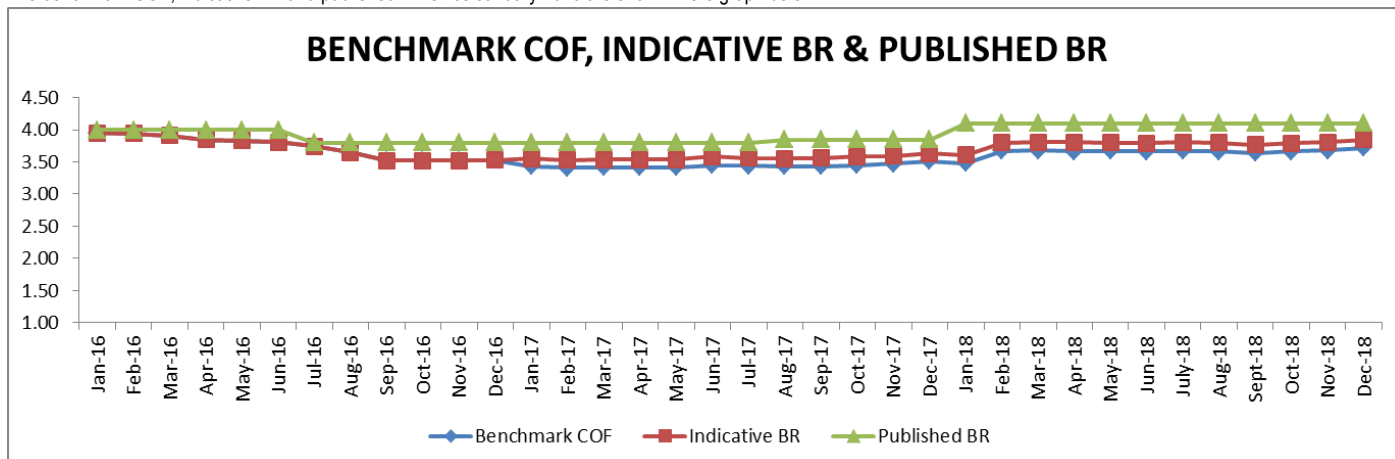
Base Rate (BR) is the reference rate used as the basis for pricing retail financing facilities. The BR is determined based on the bank's benchmark Cost Of Funds (COF) and the Statutory Reserve Requirement (SRR) imposed by Bank Negara Malaysia (BNM).

## 4. What are the possible scenarios to trigger a change in BR?

The BR can be adjusted to reflect changes in benchmark COF and changes in the SRR. Changes in the benchmark COF could occur due to changes in the Overnight Policy Rate (OPR) as decided by the Monetary Policy Committee of BNM, as well as other factors and developments in market funding conditions.

## 5. Historical benchmark COF in the last 2 years

The benchmark COF, indicative BR and published BR since January 2016 are shown in the graph below.



Definition:

- For data month position up to December 2016, the Benchmark COF is the average three (3) months rolling 3-month KLIBOR rate plus 3-month SRR. For data month position starting from January 2017 onwards, the Benchmark COF is computed based on marginal cost of funds and methodology that is in line with Bank Negara Malaysia's Reference Rate Framework issued in August 2016.
- Indicative BR is the profit rate that tracks the benchmark COF and used as the major reference point to determine change in the bank's published BR.
- Published BR is the rate that customers with base rate-linked financing facilities will be charged on, and thus, this rate determines the financing facilities' payments.

6. What do I get from this product?

- The type of commodity used in this financing is: Shariah-compliant commodity, such as Crude Palm Oil (CPO), etc, traded in Bursa Suq al-Sila' and any other platform approved by AmBank Islamic Berhad.

“BNM Affordable Home Scheme” –Scheme 1

- Total financing applied (equal to your commodity selling price in the market): RM \_\_\_\_\_
- Margin of financing: \_\_\_\_\_% of collateral value
- Tenure (of your payment for purchase of the commodity): \_\_\_\_\_ years
- Fixed Rate : \_\_\_\_\_%
- Bank's Selling Price: RM \_\_\_\_\_

“BNM Affordable Home Scheme” –Scheme 2

- Total financing applied (equal to your commodity selling price in the market): RM \_\_\_\_\_
- Margin of financing: \_\_\_\_\_% of collateral value
- Tenure (of your payment for purchase of the commodity): \_\_\_\_\_ years
- Ceiling Profit Rate : 9.99% p.a
- BR : \_\_\_\_\_%
- Bank's Selling Price: RM \_\_\_\_\_
- Indicative profit rate for financing facility:
  - Year \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_% p.a.
  - Year \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_% p.a.
  - Thereafter : \_\_\_\_\_% p.a.
- Effective Profit Rate: \_\_\_\_\_%

7. What are my financial obligations?

- Your monthly instalment is RM \_\_\_\_\_
- Total payment amount at the end of [ ] years : RM \_\_\_\_\_

**Important:** For any upward or downward adjustment to the BR the Bank shall revise the monthly instalments which are priced against the BR as the default option. The Bank shall provide you with particulars of the revised monthly instalment amount at least seven (7) calendar days prior to the revised monthly instalment date comes into effect (applicable for Scheme 2).

Rate	Current (BR = _____ %)	If BR goes up by 1%	If BR goes up by 2%
<b>Grace Period Profit Payment</b>			
1 – 12 months			
13 – 24 months			
25 – 36 months			
Monthly Instalment			
Total profit charge at the end of [ ] years			
Total payment amount at the end of [ ] years			
Bank's Selling Price			
<i>ibra'</i> (Rebate)			

Note: For property under construction, Grace Period Profit must be paid before the actual instalments commence. It is calculated as follows:

$$GPP = (\text{Disbursement Amount} \times \text{Profit Rate} \times \text{no. of days}) / 365$$

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

<b>Stamp Duty</b>	As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989)
<b>Disbursement Fee</b>	Include fees for registration of charge and other related charges.
<b>Professional Legal Fee</b>	Solicitors fee for preparation of financing agreement*
<b>Valuation Fee</b>	Valuation Fees for preparation of formal valuation report (applicable for completed properties only)*
<b>Trading Fee</b>	RM15 per million on pro rata basis (shared equally between Bank and Customer on actual fee imposed by the trading partner).
<b>Wakil Fee</b>	RM20
<b>Audit Confirmation</b>	RM20
<b>Confirmation letter for withdrawal from EPF</b>	RM20
<b>Processing Fee for Approved Financing</b>	Based on financing amount: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Below RM25,000 – Nil</li> <li>• RM25,000 – RM30,000 – RM50</li> <li>• RM30,001 – RM100,000 – RM100</li> <li>• Above RM100,000 – RM200</li> </ul> The processing fee is currently waived.

\* The fees and charges quoted are exclusive of any taxes (where applicable) which shall be additionally borne by the customer. Should there be any taxes to be imposed on the fees and charges quoted, the Bank has the right to change the amount payable.

## 9. What if I fail to fulfil my obligations?

- (a) You hereby agree and acknowledge that the Bank shall be entitled to impose and demand from you the late payment charges, by way of *Ta'widh* (compensation charges), for your failure to make:
- payment of any Instalment due and/or sum covenanted to be paid by you to the Bank; and/or
  - payment upon expiry or cancellation of the Facility,
- at the rates mentioned in the table below

No.	Applicable Period	Late Payment Charges Rate	On the Amount
1.	Prior to maturity date.	1% per annum calculated on daily basis.	<ol style="list-style-type: none"> <li>On the overdue Instalments, to be calculated after the due date until full settlement of the overdue Instalments; and/or</li> <li>On the outstanding balance, to be calculated from the date of cancellation until full settlement of the outstanding balance.</li> </ol> <p><b>Formula for normal cases:</b> Overdue instalment amount in arrears x 1% x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p><b>Example:</b> If your overdue instalment amount during the tenure of the Facility in arrears is RM100,000 and the number of days overdue is 20 days, the computation of compensation charges is as follows: RM100,000 x 1% x 20/365 = RM54.79</p> <p><b>Formula for recalled/cancelled/terminated cases:</b> (Outstanding principal amount + accrued profit) x 1% x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p><b>Example:</b> If your outstanding principal amount plus accrued profit in arrears after the Facility has been terminated during the Facility tenure is RM150,000, the number of days overdue is 20 days, the computation of compensation charge is as follows: RM150,000 x 1% x 20/365 = RM82.19</p>
2.	After maturity date.	Islamic Interbank Money Market Rate (IIMM) per annum calculated on daily basis or any other rate as shall be stipulated by Bank Negara Malaysia from time to time.	<p>On the outstanding balance, to be calculated from the date of maturity until full settlement.</p> <p><b>Formula:</b> (Outstanding principal amount + accrued profit) x IIMM rate x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p><b>Example:</b> If your outstanding principal amount plus accrued profit in arrears after the expiry of the Facility tenure is RM100,000, the IIMM rate is 2%, the number of days overdue is 20 days, the computation of compensation charge is as follows: RM100,000 x 2% x 20/365 = RM109.59</p>
3.	After the Bank had obtained court judgment against you.	At IIMM per annum calculated on daily basis from the date of court judgment to the settlement date.	<p>On the outstanding balance (excluding legal costs and late payment charges as stated in the judgment), to be calculated from the date of judgment until full settlement of the judgment sum.</p>

**Note:**

- The late payment charges shall not be compounded.
  - Total late payment charges shall not be more than the outstanding principal.
  - The late payment charges and the method of calculation thereof are subject to change as may be prescribed by Bank Negara Malaysia.
  - Outstanding balance refers to outstanding principal and earned profit.
  - The late payment charges are cumulative subject to the applicable period.
- (b) Legal action will be taken if you fail to respond to reminder notices. The Bank has the right to commence any or all of the following recovery activities:
- Review:** The Bank retains the absolute right to review and terminate the Facility granted to you in the event there is any indication the Facility is being used for non-Shariah compliant activities or upon occurrence of any other event of defaults as agreed in the financing agreement.
  - 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.
  - Foreclosure:** Your property may be foreclosed and you will have to bear all costs thereto including but not limited to the cost of engaging third party debt collecting agencies and costs in relation to foreclosure and bankruptcy proceedings. You are also responsible to settle any shortfall after your property is sold.
  - Bankruptcy:** You may be subject to bankruptcy proceedings if the outstanding amount reaches a certain limit. Repercussions of being adjudged a bankrupt may result in the freezing and confiscation of your assets.
- (c) Legal action against you may affect the credit rating leading to credit being more difficult or expensive.

**10. Will I be given *ibra'* (rebate)?**

The Bank will grant *ibra'* (rebate), if any, on such amount of the balance Bank's Selling Price remaining unpaid by you based the following situations:

- (a) For variable rate financing, in the event the amount of profit calculated based on effective profit rates lower than amount of profit calculated based on the ceiling profit rate/contracted profit rate.
- (b) Upon full settlement of the Facility by you in the following scenarios:
  - i. Redemption or prepayment of the Facility.
  - ii. Due to restructuring exercise.
  - iii. In the case of default by you.
  - iv. In the event of termination or cancellation of the Facility before the expiry date.

*ibra'* (rebate) will be calculated based on the following formula or any other calculation method or formula as may be prescribed by Bank Negara Malaysia:

$ibra' \text{ (rebate)} = \text{deferred profit} - \text{early settlement charge}$

**Example of Early Settlement Computation:**

You wish to early settle the facility where Outstanding Selling Price= RM985,500, Deferred Profit = RM139,950, Early Settlement Charges = 0

$ibra' \text{ (rebate)} = \text{Deferred Profit} - \text{Early Settlement Charges} = \text{RM139,950} - \text{RM0} = \text{RM139,950}$

Settlement Amount = Outstanding Selling Price – *ibra'* (rebate) = RM985,500 – RM139,950 = RM845,550.

For the avoidance of doubt, it is hereby acknowledged and agreed that the rebates referred to herein will not be construed in any manner whatsoever as cash rebates payable to you, but shall be reflected as a reduction of the profit element in the Facility.

**11. What if I fully settle the financing during the Lock-in Period?**

- (a) Lock-in Period : Scheme 1 – 5 years from last disbursement date  
Scheme 2 – 5 years from date of financing contract
- (b) Early Settlement Charge : Principal Balance Outstanding  $\times$  2.0 should the early settlement is done within the Lock-in Period.

**12. Do I need any Takaful coverage?**

- (a) Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT), covers death or total and permanent disability. It can be financed by the Bank as part of this Home Financing-i to help you settle your home financing in the event something happens to you.
- (b) Fire Takaful, covers damages or destruction due to fire to any property charged to the Bank as collateral. This is a compulsory takaful to protect the property and help you cope with any costs of rebuilding or repairing the property in the event of a fire.

**Note: The Bank may provide quotations to you for any compulsory takaful offered by the Bank's own panel of takaful. However you are free to use the service of other takaful operators.**

**13. What are the major risks?**

- The profit is fixed for the first \_\_\_\_ years only. For subsequent years, profit rate may change accordingly to changes in the references rate (i.e. BR). An increase in reference rates may result in higher monthly payment.
- The profit rate is variable rate and may change according to change(s) in the reference rate (i.e. BR). An increase in profit rate may result in higher monthly payment. However, the profit rate increase is capped at the ceiling profit rate stated above.

**14. Do I need a guarantor?**

This is depending on your creditworthiness.

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

It is important that you inform us of any change in your contact details to ensure all correspondences reach you in a timely manner. For assistance, you may:

- (a) Contact our Contact Centre at 03 – 2178 8888
- (b) Visit our nearest AmBank Islamic or AmBank branch
- (c) Visit our Mortgage Customer Management Unit, Level 23, Menara AmBank, No. 8, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur.

**16. Where can I get assistance and redress?**

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

AmBank Islamic Berhad  
Collection Liaison Office  
Wisma AmBank  
No. 113, Jalan Pudu,  
55100 Kuala Lumpur  
Tel: 03 - 20546688  
Faks:03-20581818

- (b) 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 counseling, financial education and debt restructuring for individuals. You may contact AKPK at:

Tingkat 8, Maju Junction Mall  
1001 Jalan Sultan Ismail  
50250 Kuala Lumpur  
Tel No: 03-2616 7766  
E-mail: [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)

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

Contact Centre – One Stop Resolution  
Level 18, Menara AmBank  
No. 8, Jalan Yap Kwan Seng  
50450 Kuala Lumpur  
Tel: 03-21788888  
E-mail: [customercare@ambankgroup.com](mailto:customercare@ambankgroup.com)

(d) 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 No: 1-300-88-5465  
Fax No: 03-2174 1515  
E-mail: [bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)

**17. Where can I get further information?**

Should you require additional information about taking a home financing, please refer to the *bankinginfo* booklet on "House Financing-i", available at all our branches and the [www.ambankislamic.com.my](http://www.ambankislamic.com.my) or [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my) website.

**18. Other house financing packages available?**

- Home Financing-i (Variable)
- Commercial Property Financing-i (Variable)

**IMPORTANT NOTE: YOUR PROPERTY MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP WITH YOUR FINANCING PAYMENTS**

The information provided in this disclosure sheet is valid effective from January 2019

All calculation and information above are for illustration purposes only. Terms and conditions apply.

Unless stated otherwise, all fees/prices/charges/quotations indicated in this document are exclusive of any taxes which if applicable shall be additionally borne by you.

*Disclaimer: The actual amount of financing to be provided by AmBank Islamic is dependent upon your credit evaluation by AmBank Islamic. The transmission of this Product Disclosure Sheet to you does not create any obligation by AmBank Islamic to grant you any facility.*



# LEMBARAN PENYATAAN PRODUK

Your Bank. Malaysia's Bank. AmBank Islamic.

Sila baca Lembaran Penyataan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memilih "Skim Rumah Mampu Milik BNM". Pastikan anda membaca terma di dalam surat tawaran. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am yang dinyatakan di sini.

AmBank Islamic Berhad  
Kemudahan "Skim Rumah Mampu Milik BNM"  
Tarikh:

## 1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

- Produk "Skim Rumah Mampu Milik BNM" adalah kemudahan pembiayaan untuk memiliki hartanah kediaman dan keuntungan dikira berdasarkan kadar keuntungan tetap/kadar boleh ubah. Selain itu, anda menawarkan rumah anda sebagai cagaran bagi pembiayaan ini.
- Produk ini menggunakan komoditi yang patuh Syariah dalam semua urusniaga untuk menyediakan pembiayaan kepada anda.
- Kelebihan produk ini:
  - Produk "Skim Rumah Mampu Milik BNM" telah diperkenalkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) untuk menggalakkan pemilikan rumah pertama kepada mereka yang berada di bawah kumpulan pendapatan tertentu.
  - Skim ini terbuka kepada semua warganegara Malaysia dengan pendapatan isi rumah kasar tidak melebihi RM2,300 untuk Skim 1 dan tidak melebihi RM5,000 (untuk Skim 2) sebulan.
  - Untuk Skim 1 (Kadar Tetap), kemudahan akan dibiayai oleh Bank Negara Malaysia.
  - Untuk Skim 2 (Kadar Boleh Ubah), kemudahan akan dibiayai oleh institusi kewangan. 20% pertama daripada kemudahan (berdasarkan kerugian pertama) akan dijamin oleh CAGAMAS BERHAD.
  - Pembeli rumah yang layak diwajibkan untuk menjalani modul pendidikan kewangan dalam talian yang disediakan oleh AKPK sebelum permohonan pembiayaan. Modul ini boleh diakses melalui portal RumahKu di <https://learn.akpk.org.my/>
  - Pilihan untuk memohon kad kredit-i AmBank Islamic Visa atau MasterCard (**tertakluk kepada pemohon perseorangan sahaja**) tertakluk kepada terma dan syarat kelulusan kad kredit-i.

**Nota:** Pembayaran bulanan Keuntungan Tempoh Tangguhan ("GPP")/Ansuran Bulanan (selepas Keuntungan Tempoh Tangguhan) tertakluk kepada perubahan Kadar Asas/Kadar Keuntungan Berkesan.

## 2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Konsep Syariah yang diguna pakai adalah *Tawarruq*, *Murabahah*, *Wakalah* dan *Wa'd*.

*Tawarruq* adalah dua perjanjian jual beli. Langkah yang pertama melibatkan penjualan komoditi oleh Bank kepada pelanggan secara tertunda/ansuran pada harga kos campur keuntungan di mana harga belian dan harga jualan didedahkan kepada pelanggan. Langkah seterusnya, pelanggan akan menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga secara tunai untuk mendapatkan wang tunai.

*Murabahah* merujuk kepada penjualan dan pembelian komoditi di mana kos pembelian dan keuntungan didedahkan kepada pelanggan.

*Wakalah* iaitu kontrak di mana satu pihak sebagai prinsipal (*muwakkil*) memberi kebenaran kepada pihak yang lagi satu sebagai ejen (*wakil*) untuk melaksanakan sesuatu tugas yang boleh diwakilkan sama ada dikenakan yuran atau tidak. Menurut produk ini, Bank akan menjadi wakil mutlak anda bagi menjalankan urusniaga *Tawarruq*.

*Wa'd* adalah janji satu pihak yang merujuk kepada ekspresi komitmen yang diberikan oleh satu pihak kepada yang lain untuk melakukan tindakan tertentu pada masa akan datang.

Aturan urus niaga *Tawarruq* adalah seperti yang berikut:

- Anda meminta Bank untuk membeli komoditi itu dari pasaran komoditi dan berjanji untuk membeli komoditi dari Bank (*Wa'd*).
- Anda melantik Bank sebagai ejen untuk membeli komoditi patuh Syariah seperti Minyak Sawit Mentah (MSM) dan lain-lain daripada pihak Bank dan juga untuk menjual komoditi tersebut kepada mana-mana pihak ketiga.
- Bank menjual komoditi yang dipersetujui kepada anda pada Harga Jualan Bank secara ansuran.
- Sebagai pembeli komoditi, anda berhak untuk mengambil penyerahan komoditi tersebut, dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh anda.
- Bank menjual komoditi anda bagi pihak anda kepada mana-mana pihak ketiga pada harga yang bersamaan dengan Jumlah Fasiliti.
- Hasil jualan akan dikeluarkan kepada anda selaras dengan terma dan syarat yang telah dipersetujui.

## 3. Apa itu Kadar Asas?

Kadar Asas (KA) adalah kadar rujukan yang digunakan sebagai asas untuk menetapkan harga kemudahan pembiayaan runcit. KA ditentukan berdasarkan ukur rujuk kos dana bank dan Keperluan Rizab Berkanun (KRB) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia (BNM).

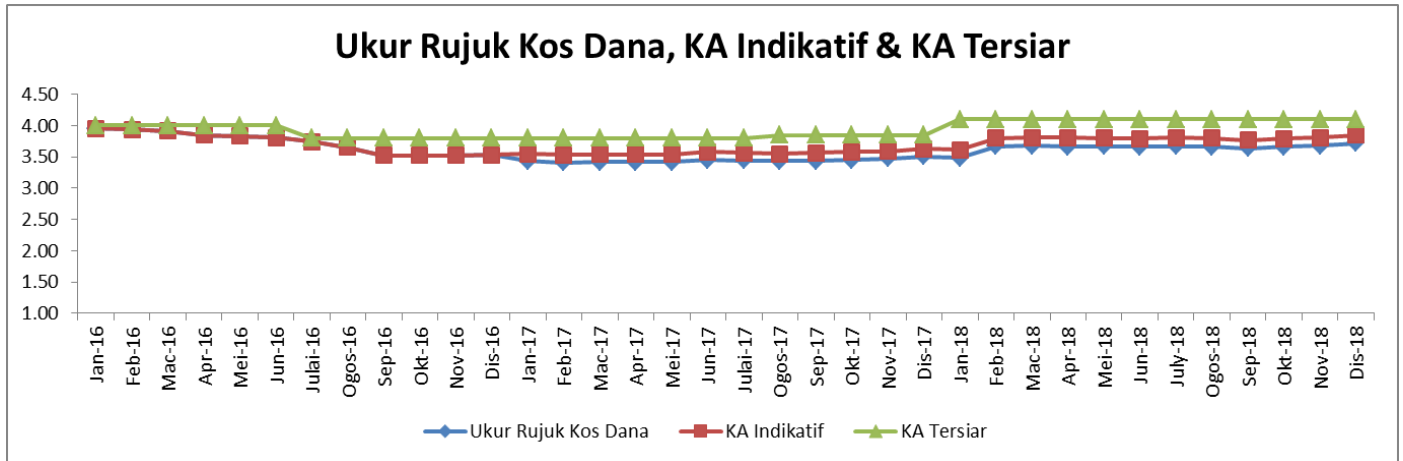
## 4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan pada KA?

KA boleh diselaraskan mengikut perubahan dalam ukur rujuk kos dana dan perubahan dalam KRB. Perubahan dalam ukur rujuk kos dana boleh berlaku disebabkan oleh perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (KDS) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari BNM, serta faktor-faktor dan perkembangan lain dalam keadaan pendanaan pasaran.



**5. Rekod lampau ukur rujuk kos dana dalam tempoh 2 tahun sebelumnya**

Ukur rujuk kos dana, KA indikatif dan KA tersiar semenjak Januari 2016 ditunjukkan dalam graf di bawah.



Definisi :

- Untuk data kedudukan bulan sehingga Disember 2016, ukur rujuk kos dana adalah kadar 3 bulan KLIBOR, tiga bulan boleh pinda purata tambah 3 bulan KRB. Untuk data bermula dari Januari 2017 dan seterusnya, ukur rujuk kos dana dikira berdasarkan kos dana marginal dan kaedah yang selaras dengan Rangka Kerja Kadar Rujukan Bank Negara Malaysia yang dikeluarkan pada bulan Ogos 2016.
- KA Indikatif adalah kadar keuntungan yang mengikut ukur rujuk kos dana dan digunakan sebagai rujukan utama untuk menentukan perubahan dalam KA tersiar di bank.
- KA tersiar adalah kadar yang akan dikenakan keatas pelanggan yang mempunyai kemudahan pembiayaan berkaitan kadar asas, dan dengan itu, kadar ini menentukan pembayaran kemudahan pembiayaan.

**6. Apakah yang saya akan dapat melalui tawaran produk ini?**

- Jenis komoditi yang akan digunakan di dalam pembiayaan ini adalah: komoditi patuh Syariah, seperti Minyak Sawit Mentah (MSM) dan lain-lain, yang didagangkan di Bursa Suq al-Sila' atau mana-mana platform dagangan yang diluluskan oleh AmBank Islamic Berhad.

**"Skim Rumah Mampu Milik BNM" – Skim 1**

- Jumlah pembiayaan yang dipohon (bersamaan nilai jualan komoditi anda di pasaran): RM \_\_\_\_\_
- Margin pembiayaan: \_\_\_\_\_% dari nilai cagaran
- Tempoh pembiayaan (pembayaran pembelian komoditi oleh anda): \_\_\_\_\_ tahun
- Kadar tetap: \_\_\_\_\_%
- Harga Jualan Bank: RM \_\_\_\_\_

**Skim Rumah Mampu Milik BNM" – Skim 2**

- Jumlah pembiayaan yang dipohon (bersamaan nilai jualan komoditi anda di pasaran): RM \_\_\_\_\_
- Margin pembiayaan: \_\_\_\_\_% dari nilai cagaran
- Tempoh pembiayaan (pembayaran pembelian komoditi oleh anda): \_\_\_\_\_ tahun
- Kadar keuntungan siling: 9.99% setahun
- KA: \_\_\_\_\_%
- Harga Jualan Bank: RM \_\_\_\_\_
- Kadar keuntungan indikatif bagi kemudahan pembiayaan:
 

Tahun _____	: _____%	setahun
Tahun _____	: _____%	setahun
Tahun berikutnya	: _____%	setahun
- Kadar Keuntungan Berkesan : \_\_\_\_\_%

**7. Apakah tanggungjawab saya?**

- Bayaran bulanan anda: RM \_\_\_\_\_
- Jumlah pembayaran pada akhir tempoh [ ] tahun : RM \_\_\_\_\_

**Penting:** Untuk sebarang pelarasan bagi kenaikan atau penurunan KA pihak Bank akan menyemak semula ansuran bulanan yang disandarkan mengikut KA sebagai pilihan yang ditetapkan. Pihak Bank akan menyediakan butiran amaun ansuran bulanan yang disemak semula sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar sebelum tarikh ansuran bulanan yang disemak semula itu berkuat kuasa (terpakai untuk Skim 2).

Kadar	Semasa (KA = ___%)	Jika KA naik 1%	Jika KA naik 2%
<b>Keuntungan Tempoh Tangguhan</b>			
1 – 12 bulan			
13 – 24 bulan			
25 – 36 bulan			
Bayaran Bulanan			
Jumlah caj keuntungan pada akhir tempoh [ ] tahun			
Jumlah pembayaran pada akhir tempoh [ ] tahun			
Harga Jualan			
<i>lbra'</i> (Rebat)			

**Nota:** Bagi hartanah dalam pembinaan, Keuntungan Tempoh Tangguhan perlu di bayar sebelum ansuran sebenar bermula. Ia di kira seperti berikut:

$$GPP = \frac{\text{Jumlah Pengeluaran pembiayaan} \times \text{Kadar Keuntungan} \times \text{bil. hari}}{365}$$

8. Apakah yuran dan caj yang dikenakan?

Duti Setem	Seperti terkandung dalam Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989)
Yuran Pengeluaran	Termasuk yuran pendaftaran gadaian dan lain-lain yuran yang berkaitan.
Yuran Guaman Professional	Yuran guaman untuk penyediaan surat perjanjian pembiayaan*
Yuran Penilaian	Yuran Penilaian untuk penyediaan laporan penilaian rasmi (untuk hartanah siap dibina sahaja)*
Yuran Dagangan	RM15 per juta atas dasar prorata (dikongsi sama rata antara Bank dan Pelanggan atas yuran sebenar yang dikenakan oleh rakan perdagangan).
Yuran Wakil	RM20
Pengesahan Audit	RM20
Surat pengesahan untuk pengeluaran daripada KWSP	RM20
Yuran Pemprosesan untuk Pembiayaan Diluluskan	Berdasarkan jumlah pembiayaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Di bawah RM25,000 = Nil</li> <li>• RM25,000 hingga RM30,000 = RM50</li> <li>• RM30,001 hingga RM100,000 = RM100</li> <li>• Di atas RM100,000 = RM200</li> </ul> <i>Yuran Pemprosesan adalah dikecualikan pada masa ini.</i>

\* Yuran dan caj yang dinyatakan tidak termasuk sebarang cukai (jika berkenaan) yang akan ditanggung oleh pelanggan. Jika terdapat sebarang cukai yang dikenakan ke atas yuran dan caj yang dinyatakan, Bank berhak menukar jumlah yang perlu dibayar.

9. Bagaimana sekiranya saya gagal memenuhi syarat yang diperuntukan?

- (a) Anda dengan ini bersetuju dan mengakui bahawa Bank berhak untuk mengenakan dan menuntut daripada anda caj lewat bayar, secara *Ta'widh* (caj ganti rugi), bagi kegagalan anda untuk membuat:
- bayaran ansuran tertunggak dan/atau jumlah yang dipersetujui untuk dibayar oleh anda kepada Bank; dan/ata
  - pembayaran selepas tarikh luput atau pembatalan Kemudahan, pada kadar yang dinyatakan seperti di bawah:

No.	Tempoh berkenaan	Kadar Caj Lewat Bayar	Ke atas Amaun
1.	Sebelum tarikh matang.	1% setahun dikira atas dasar baki harian.	<p>i. Ansuran tertunggak, akan dikira selepas tarikh akhir sehingga penyelesaian penuh ansuran tertunggak dan/atau;</p> <p>ii. Baki tertunggak, yang dikira dari tarikh pembatalan sehingga penyelesaian penuh baki tertunggak.</p> <p><b>Formula untuk kes normal:</b>                      Jumlah Ansuran bulanan tertunggak x 1% x n/365 (n = jumlah hari tertunggak)</p> <p><b>Contoh:</b>                      Jika jumlah ansuran tertunggak anda semasa dalam tempoh Kemudahan ialah RM100,000 dan jumlah hari tertunggak adalah 20 hari, pengiraan caj ganti rugi adalah seperti berikut:                      RM100,000 x 1% x 20/365 = RM54.79</p> <p><b>Formula untuk kes Kemudahan ditamatkan awal:</b>                      (Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru) x 1% x n/365 (n = jumlah hari tertunggak).</p> <p><b>Contoh:</b>                      Jika amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak anda selepas Kemudahan ditamatkan awal semasa dalam tempoh Kemudahan ialah RM150,000, bilangan hari tertunggak adalah 20 hari, pengiraan caj ganti rugi adalah seperti berikut:                      RM150,000 x 1% x 20/365 = RM82.19</p>
2.	Selepas tarikh matang.	Kadar Semasa Pasaran Wang Antara Bank secara Islam (IIMM) setahun dikira atas dasar baki harian atau apa-apa kadar lain sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia dari semasa ke semasa.	<p>Baki tertunggak yang dikira dari tarikh matang sehingga penyelesaian penuh.</p> <p><b>Formula:</b>                      (Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru) x Kadar IIMM x n/365 (n = jumlah hari tertunggak).</p> <p><b>Contoh:</b>                      Jika amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak anda selepas berakhir tempoh Kemudahan ialah RM100,000, kadar IIMM adalah 2%, bilangan hari tertunggak adalah 20 hari, pengiraan caj ganti rugi adalah seperti berikut:                      RM100,000 x 2% x 20/365 = RM109.59</p>



3.	Apabila Bank telah mendapat penghakiman terhadap anda.	Pada Kadar IIMM setahun yang dikira atas dasar baki harian dari tarikh penghakiman mahkamah sehingga tarikh penyelesaian.	Baki tertunggak (tidak termasuk kos guaman dan caj lewat bayar seperti yang dinyatakan di dalam penghakiman) yang dikira dari tarikh penghakiman sehingga penyelesaian penuh jumlah penghakiman.
----	--	---	--

**Nota:**

- i. Caj lewat bayar tidak boleh dikompaun.
  - ii. Jumlah caj lewat bayar tidak boleh lebih daripada amaun prinsipal tertunggak.
  - iii. Caj lewat bayar dan kaedah pengiraan adalah tertakluk kepada perubahan sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia.
  - iv. Baki tertunggak merujuk kepada baki prinsipal dan keuntungan diperolehi.
  - v. Caj lewat bayar adalah kumulatif dan tertakluk kepada tempoh berkenaan.
- (b) Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya anda gagal memberi maklum balas terhadap notis peringatan yang dikeluarkan. Bank mempunyai hak untuk memulakan mana-mana atau semua aktiviti pemulihan berikut: -
- Semakan: Bank berhak sepenuhnya untuk menyemak dan menamatkan Kemudahan yang diberikan kepada anda sekiranya terdapat indikasi bahawa Kemudahan digunakan untuk aktiviti tidak mematuhi Syariah atau berlaku sebarang bentuk keingkaran sebagaimana yang dipersetujui dalam perjanjian pembiayaan.
  - Hak untuk penolakan-selesai: Bank berhak untuk menolak-selesai sebarang baki kredit di dalam akaun anda yang dibuka dengan kami ke atas sebarang baki tertunggak di dalam akaun pembiayaan ini.
  - Perampasan: Harta anda boleh dirampas dan anda akan menanggung semua kos dengannya termasuk tetapi tidak terhad kepada kos mengupah pihak ketiga iaitu agensi pengumpul hutang dan kos berhubung dengan rampasan harta dan prosiding kebangkrutan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan selepas harta anda dijual.
  - Kebankrutan: Anda mungkin tertakluk kepada prosiding kebangkrutan sekiranya amaun tertunggak mencecah had tertentu. Penghakiman bankrap mengakibatkan aset anda dibekukan dan dirampas.
- (c) Tindakan undang-undang mungkin akan mempengaruhi status penilaian kredit anda pada masa hadapan.

**10. Adakah saya akan diberikan *ibra'* (rebat)?**

Bank akan memberi *ibra'* (rebat), sekiranya ada, ke atas baki amaun Harga Jualan Bank yang masih belum dijelaskan oleh anda berdasarkan situasi berikut:

- (a) Bagi pembiayaan kadar boleh ubah, sekiranya jumlah keuntungan dikira berdasarkan kadar keuntungan efektif adalah lebih rendah daripada jumlah keuntungan yang dikira berdasarkan kadar keuntungan siling/dipersetujui.
- (b) Berdasarkan kepada penyelesaian penuh Kemudahan oleh anda dalam situasi berikut:
  - i. Penebusan atau prabayaran Kemudahan.
  - ii. Disebabkan penstrukturan semula Kemudahan.
  - iii. Di dalam kes ingkar oleh anda.
  - iv. Di dalam situasi penamatan atau pembatalan Kemudahan sebelum tarikh luput.

*Ibra'* (rebat) akan dikira berdasarkan formula di bawah atau pengiraan formula sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia:

$Ibra' \text{ (rebat)} = \text{keuntungan tertunda} - \text{caj penyelesaian awal}$

**Contoh Pengiraan Penyelesaian Awal:**

Anda ingin membuat penyelesaian awal kemudahan di mana baki Harga Jualan = RM985,500, Keuntungan tertunda = RM139,950, Caj Penyelesaian Awal = 0

$Ibra' \text{ (rebat)} = \text{Tertunda} - \text{Caj Penyelesaian Awal} = \text{RM139,950} - \text{RM0} = \text{RM139,950}$

Jumlah Penyelesaian = Baki Harga Jualan - *Ibra'* (rebat) = RM985,500 - RM139,950 = RM845,550.

Bagi mengelakkan keraguan, adalah dengan ini diakui dan dipersetujui bahawa rebat yang disebut di dalam ini tidak akan ditafsirkan dalam apa-apa cara jua sebagai rebat tunai yang perlu dibayar kepada anda, tetapi hendaklah ditunjukkan sebagai pengurangan kadar keuntungan dalam Kemudahan ini.

**11. Bagaimana sekiranya saya melangsaikan hutang pembiayaan semasa Tempoh Ikatan?**

- (a) Tempoh Ikatan : Skim 1 – 5 tahun dari tarikh pengeluaran terakhir  
Skim 2 – 5 tahun dari tarikh kontrak pembiayaan
- (b) Caj Penyelesaian Awal : Baki Prinsipal  $\times$  2.0%, jika penyelesaian awal dibuat semasa Tempoh Ikatan.

**12. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Takaful?**

- (a) Takaful Penyusutan Gadaai Janji (MRTT), memberi perlindungan hayat jika berlaku kematian dan hilang upaya kekal dan keseluruhan. Ia boleh dibiayai oleh pihak Bank sebagai sebahagian daripada Pembiayaan Perumahan ini untuk membantu anda menjelaskan pembiayaan anda sekiranya berlaku sebarang kejadian yang tidak diingini.
- (b) Takaful Kebakaran, memberi perlindungan kerosakan dan kemusnahan disebabkan kebakaran ke atas hartanah yang dicagarkan kepada Bank. Ia merupakan takaful wajib untuk membantu anda dalam menghadapi kos pembinaan atau pembaikan hartanah sekiranya berlakunya kebakaran.

**Nota: Pihak Bank boleh memberi sebut harga untuk sebarang takaful perlindungan wajib yang ditawarkan oleh panel takaful pihak Bank. Walau bagaimanapun, anda juga bebas memilih perkhidmatan takaful dari syarikat takaful yang lain.**

**13. Apakah risiko yang perlu saya tanggung?**

- Kadar keuntungan ini tetap untuk \_\_\_\_ tahun pertama sahaja. Bagi tahun berikutnya, kadar keuntungan akan berubah selaras dengan perubahan kadar rujukan (iaitu KA). Kenaikan kadar rujukan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi.
- Kadar keuntungan boleh ubah selaras dengan perubahan kadar rujukan (iaitu KA). Kenaikan kadar keuntungan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi. Walau bagaimanapun, kenaikan kadar keuntungan dihadkan kepada kadar keuntungan siling seperti di atas.

**14. Adakah saya perlukan penjamin?**

Ini bergantung kepada keupayaan kredit anda.

**15. Apakah yang saya perlu lakukan jika terdapat perubahan dalam butiran peribadi saya?**

Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada kami sebarang perubahan dalam butiran peribadi bagi memastikan semua surat menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk mendapatkan sebarang bantuan, anda boleh:

- (a) Hubungi Pusat Panggilan Pelanggan kami di 03 – 2178 8888
- (b) Lawati cawangan AmBank Islamic atau AmBank yang terdekat
- (c) Lawati 'Mortgage Customer Management Unit', Tingkat 23, Menara AmBank, No. 8, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur

**16. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?**

- (a) Jika anda mengalami masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi:

AmBank Islamic Berhad  
Collection Liaison Office  
Wisma AmBank  
No. 113, Jalan Pudu,  
55100 Kuala Lumpur  
Tel: 03 - 20546688  
Faks:03-20581818

- (b) Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia bagi menyediakan perkhidmatan percuma terhadap pengurusan wang, kaunseling kredit, 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  
No. Tel : 03-2616 7766  
E-mel: enquiry@akpk.org.my

- (c) Jika anda bercadang untuk membuat aduan mengenai produk atau servis yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami melalui:

Contact Centre – One Stop Resolution  
Tingkat 18, Menara AmBank  
No. 8, Jalan Yap Kwan Seng  
50450 Kuala Lumpur  
Tel: 03-21788888  
E-mel: [customercare@ambankgroup.com](mailto:customercare@ambankgroup.com)

- (d) Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselesaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK melalui:

Blok D, Bank Negara Malaysia  
Jalan Dato' Onn  
50480 Kuala Lumpur  
No. Tel: 1-300-88-5465  
No. Faks: 03-2174 1515  
E-mel: [bnmtelexlink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelexlink@bnm.gov.my)

**17. Di manakah saya boleh mendapatkan keterangan lanjut?**

Jika anda memerlukan maklumat tambahan bagi mengambil pembiayaan harta kediaman, sila rujuk kepada *bankinginfo* pada "Home Financing-i", boleh didapati di semua cawangan kami dan di laman sesawang [www.ambankislamic.com.my](http://www.ambankislamic.com.my) atau [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my)

**18. Lain-lain pakej pembiayaan hartanah yang ditawarkan?**

- Pembiayaan Perumahan-i (Kadar Boleh Ubah)
- Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh Ubah)

**NOTA PENTING: HARTA ANDA BOLEH DIRAMPAS JIKA ANDA TIDAK MEMANTAU PEMBAYARAN PEMBIAYAAN ANDA**

Maklumat dalam risalah ini adalah sah mulai Januari 2019.

Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja. Tertakluk kepada terma dan syarat.

Melainkan dinyatakan sebaliknya, semua yuran/harga/caj/sebut harga yang dinyatakan dalam dokumen ini adalah tidak termasuk sebarang cukai yang jika terpakai akan ditanggung oleh anda.

**Penafian: Amaun pembiayaan sebenar yang akan diberi oleh AmBank Islamic adalah bergantung pada penilaian kredit anda oleh AmBank Islamic. Penyampaian Lembaran Penyataan Produk ini kepada anda tidak mewujudkan sebarang kewajipan oleh AmBank Islamic untuk memberi anda apa-apa kemudahan.**