

PRODUCT DISCLOSURE SHEET

HOME FINANCING-i (VARIABLE)



Please read and understand this Product Disclosure Sheet (PDS) before you decide to take up the Home Financing-i. Be sure to also read and understand the terms in the letter of offer. You are hereby reminded to always seek and obtain your own independent legal advice. Kindly seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms stated herein.

AmBank Islamic Berhad

Home Financing-i (Variable)

Effective Date: 14 July 2025

1. What is this product about?

- Home Financing-i is a financing facility for purchases of residential properties and the profit is calculated on 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:
 - Optional: You may opt to apply for 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 Standardised Base 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*) authorises 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 the Standardised Base Rate (SBR)?

The SBR that we offer for 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.

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

The SBR can rise or fall due to changes in the benchmark rate, i.e., changes in the OPR.

5. Historical SBR



Note: For a longer historical series, please refer our website at <https://www.ambank.com.my/forex-and-interest-rates>

AmBank Islamic Berhad 199401009897 (295576-U)

A member of the AmBank Group

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.

Home Financing-i (Variable)

- 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.
- Current Standardised Base Rate (SBR) : [b] %

- Bank's Selling Price: RM _____
- Indicative profit rate for financing facility:
Year _____ : _____ % p.a.
Year _____ : _____ % p.a.
Thereafter : _____ % p.a.
- Effective Profit Rate: [b] % + [s] %

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 SBR the Bank shall revise the monthly instalments which are priced against the SBR 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.

Rate	Current (SBR = _____ %)	If SBR goes up by 1%	If SBR goes up by 2%
Grace Period Profit Payment			
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)			

- If you make financing payment via a standing order, you should change the instalment amount whenever there is a change to the SBR.

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?

Stamp Duty	As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989). Stamp duty is 0.5% of the financing amount and nominal stamp duty of RM10 per copy document.
Disbursement Fee	Include fees for registration of charge and other related charges.
Professional Legal Fee	Solicitors fee for preparation of financing agreement*
Valuation Fee	Valuation Fees for preparation of formal valuation report prior to first disbursement of the facility (applicable for completed properties only)*.
Trading Fee	Standard rate as may be imposed and revised from time to time by Bursa Malaysia Islamic Services Sdn Bhd's ("BMIS") or such other commodity trading platform as may be approved by the Bank (to be borne and apportioned equally between the Bank and the Customer) accordingly with prior notice to the Customer of at least twenty-one (21) calendar days.
Wakil Fee	RM20
Audit Confirmation	RM20
Confirmation letter for withdrawal from EPF	RM20

* 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 accordingly with prior notice to the Customer of at least twenty-one (21) calendar days.

9. What will happen if the financing tenure extends into retirement age?

In the event the financing tenure extends into retirement age, it is important that you have a plan on the payment of instalment after your retirement age.

10. 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.	- On the overdue Instalments, to be calculated after the due date until full settlement of the overdue Instalments; and/or - On the outstanding balance, to be calculated from the date of cancellation until full settlement of the outstanding balance. Formula for normal cases: Overdue instalment amount in arrears x 1% x n/365 (n = no. of days overdue) Example: 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 Formula for recalled/cancelled/terminated cases: (Outstanding principal amount + accrued profit) x 1% x n/365 (n = no. of days overdue) Example: 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
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.	On the outstanding balance, to be calculated from the date of maturity until full settlement. Formula: (Outstanding principal amount + accrued profit) x IIMM rate x n/365 (n = no. of days overdue) Example: 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
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.	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.

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 a right to commence any or all of the following recovery activities:
- Review: The Bank retains the 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 with prior notice has the right to set-off any credit balance in your account maintained with the Bank against any outstanding balance in this financing account. The Bank will provide a written notice of seven (7) calendar days prior to the exercise of this right.
 - Foreclosure: Your property may be foreclosed and you will have to bear all costs and expenses 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 (if any) between the sale price of the property and the amount in arrears 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.

- Right to outsource debt collection: If any money payable under the Facility is required to be recovered from the Customer, the Bank reserves the right, after giving seven (7) calendar days prior notice to the Customer, to outsource the debt collection to an external collection agency, by sending such notice to the Customer's last known address and the Bank shall be deemed to have fulfilled this obligation. The Bank shall provide the Customer with the name and contact details of the appointed third-party debt collection agency whom the Bank has outsourced the collection of all and any sums due to the Bank from the Customer.

(c) Legal action against you may affect the credit rating leading to credit being more difficult or expensive.

11. 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 on the following situations:

- 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.
- Upon full settlement of the Facility by you in the following scenarios:
 - Redemption or prepayment of the Facility.
 - Due to restructuring exercise.
 - In the case of default by you.
 - 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' (rebate) = deferred profit

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.

12. Do I need any Takaful coverage?

- 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.
- 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 reference rate (i.e., SBR). 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., SBR). 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. 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:

- Contact our Contact Centre at 03-2178 8888 (Monday - Sunday, 7.00 a.m. - 11.00 p.m.).
- Visit our nearest AmBank Islamic or AmBank branch.

15. Where can I get assistance and redress?

- 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
Retail Collection & Recovery
Management (RCRM)
Level 6, Tower 2, Wisma
AmFirst,
Jalan Stadium SS 7/15,
47301 Petaling Jaya,
Selangor.
Tel: 03-2054 6688
Fax: 03-2058 1818

- 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:

Level 5 and 6, Menara Aras Raya
(Formerly known as Menara
Bumiputera Commerce)
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur
Tel: 03-2616 7766
Email: enquiry@akpk.org.my
Website: www.akpk.org.my

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

AmBank Islamic Berhad
Contact Centre – One
Stop Resolution
Level 18, Menara AmBank
No. 8, Jalan Yap Kwan
Seng
50450 Kuala Lumpur
Tel: 03-2178 8888
Email: customercare@ambankgroup.com

- If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at:

Bank Negara Malaysia
P.O. Box 10922
50929 Kuala Lumpur,
Malaysia
Tel: 1-300-88-5465
Fax: 03-2174 1515
Website: bnmlink.bnm.gov.my

16. Where can I get further information?

Should you require additional information about taking a home financing, please refer to ambank.com.my website.

17. Other house financing packages available?

- 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 PDS is valid from 14 July 2025 until the next update. Kindly visit [ambank.com.my](https://www.ambank.com.my) for the latest information.

All calculations and rates above are for illustration purpose only. Please visit [ambank.com.my](https://www.ambank.com.my) to check on the latest/current rate.

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 Berhad is dependent upon your credit evaluation by AmBank Islamic Berhad. The transmission of this PDS to you does not create any obligation by AmBank Islamic Berhad to grant you any facilities.

REMINDER:

1. Please be reminded to read and understand the terms and condition of this PDS.
2. Be Vigilant. Always refer to our AmBank official channels for your financing application and approvals. You may contact AmBank Islamic through our official contacts found on our website <https://www.ambank.com.my/> or email to customercare@ambankgroup.com.

I/We duly acknowledge that the key contract terms and my/our financial obligations under this financial product had been adequately explained to me by AmBank Islamic Berhad's authorised representative.

.....
Signature of Applicant

Name:

NRIC No.:

Date:

LEMBARAN PENYATAAN PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN-i (KADAR BOLEH UBAH)



Sila baca dan fahami Lembaran Penyataan Produk (PDS) ini sebelum anda membuat keputusan untuk memilih Pembiayaan Perumahan-i. Pastikan anda membaca dan fahami terma di dalam surat tawaran. Anda dengan ini diingatkan untuk sentiasa memperolehi dan mendapatkan nasihat guaman sendiri. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen ini atau terma am yang dinyatakan di sini.

AmBank Islamic Berhad

Pembiayaan Perumahan-i (Kadar Boleh ubah)

Tarikh Kuat Kuasa: 14 Julai 2025

1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

- Pembiayaan Perumahan-i adalah kemudahan pembiayaan untuk memiliki hartanah kediaman dan keuntungan dikira berdasarkan kadar boleh ubah. Selain itu, anda menawarkan rumah anda sebagai cagaran bagi pembiayaan ini.
- Produk ini menggunakan komoditi yang patuh Syariah dalam semua urusaniaga untuk menyediakan pembiayaan kepada anda.
- Kelebihan produk ini:
 - Pilihan: Tertakluk kepada terma dan syarat kelulusan kad kredit-i, anda boleh memilih untuk memohon kad kredit-i AmBank Islamic Visa atau Mastercard (**tertakluk kepada pemohon perseorangan sahaja**).

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

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 urusaniaga *Tawarruq*.

Wa'd adalah janji unilateral 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 kepada Bank untuk membeli komoditi daripada pasaran komoditi dan berjanji untuk membeli komoditi tersebut daripada 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 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.

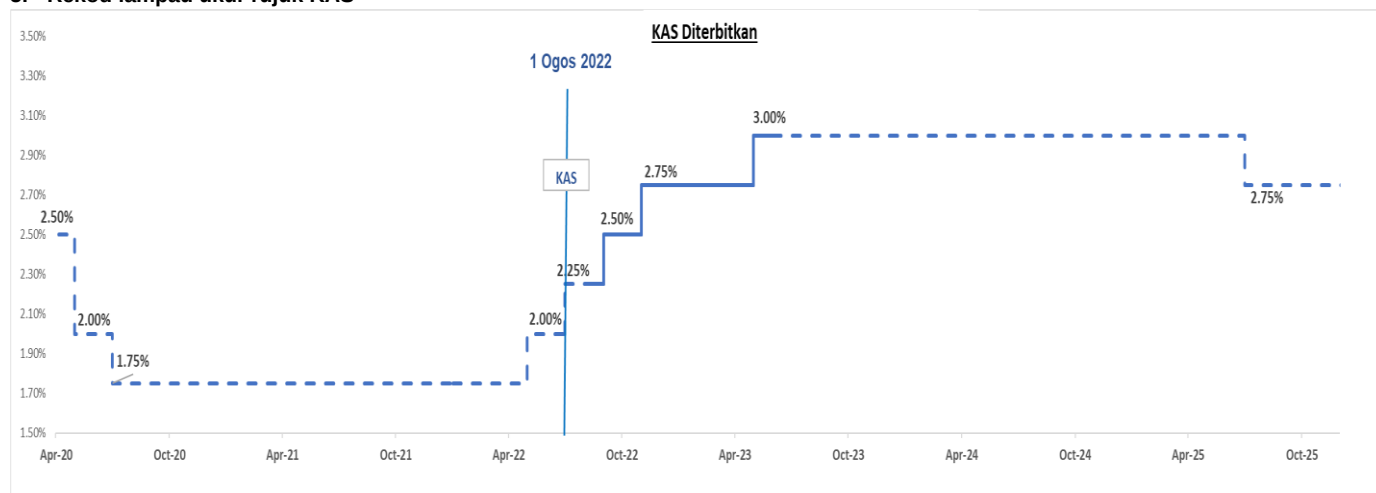
3. Apakah itu Kadar Asas Standard (KAS)?

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

4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan pada KAS?

KAS boleh naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam kadar penanda aras, iaitu perubahan dalam KDS

5. Rekod lampau ukur rujuk KAS



Nota: Untuk rekod lampau yang lebih lama, sila rujuk laman web kami di <https://www.ambank.com.my/forex-and-interest-rates>

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.

Pembiayaan Perumahan-i (Boleh Ubah)

- 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
- Kadar Asas Standard (KAS) : [b]%

- Harga Jualan Bank: RM_____
- Kadar keuntungan indikatif bagi kemudahan pembiayaan:
Tahun _____ : _____% setahun
Tahun _____ : _____% setahun
Tahun berikutnya : _____% setahun
- Kadar Kadar Keuntungan Berkesan: [b]% + [s]%

7. Apakah tanggungjawab saya?

- Bayaran bulanan anda: RM_____
- Jumlah pembayaran pada akhir tempoh [] tahun : RM_____

Penting: Untuk sebarang pelarasan bagi kenaikan atau penurunan KAS pihak Bank akan menyemak semula ansuran bulanan yang disandarkan mengikut KAS 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.

Kadar	Semasa (KAS = _____%)	Jika KAS naik 1%	Jika KAS naik 2%
Keuntungan Tempoh Tangguhan			
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			
Ibra' (Rebat)			

- Jika anda membuat pembayaran pembiayaan melalui perintah tetap, anda harus menukar jumlah ansuran apabila terdapat perubahan kepada KAS.

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). Duti Setem adalah 0.5% daripada jumlah pembiayaan dan duti setem nominal RM10 setiap salinan dokumen.
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 sebelum pembayaran pertama fasiliti (untuk hartanah siap dibina sahaja)*.
Yuran Dagangan	Kadar tarif asas akan dikenakan dan berubah dari semasa ke semasa oleh Bursa Malaysia Islamic Services Sdn Bhd ("BMIS") atau platform dagangan komoditi lain yang diluluskan oleh Bank (ianya akan ditanggung bersama secara).
Yuran Wakil	RM20
Pengesahan Audit	RM20
Surat pengesahan untuk pengeluaran daripada KWSP	RM20

* Sebut harga yuran dan caj yang dinyatakan adalah tidak termasuk sebarang cukai (jika terpakai) yang akan ditanggung oleh pelanggan. Sekiranya terdapat sebarang cukai yang akan dikenakan ke atas yuran dan caj yang dinyatakan, pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah yang perlu dibayar dengan memberikan notis awal kepada pelanggan sekurang-kurangnya 21 hari kalendar.

9. Apakah yang akan berlaku sekiranya tempoh pembiayaan dilanjutkan melepasi umur persaraan?

Sekiranya pembiayaan dilanjutkan melepasi umur persaraan, adalah penting untuk anda mempunyai perancangan mengenai pembayaran ansuran selepas umur persaraan anda.

10. Bagaimana sekiranya saya gagal memenuhi syarat yang diperuntukkan?

- (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/atau
 - 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.	i. Ansuran tertunggak, akan dikira selepas tarikh akhir sehingga penyelesaian penuh ansuran tertunggak dan/atau; ii. Baki tertunggak, yang dikira dari tarikh pembatalan sehingga penyelesaian penuh baki tertunggak. Formula untuk kes normal: $\text{Jumlah Ansuran bulanan tertunggak} \times 1\% \times n / 365 \text{ (n = jumlah hari tertunggak)}$ Contoh: 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: $\text{RM100,000} \times 1\% \times 20/365 = \text{RM54.79}$ Formula untuk kes Kemudahan ditamatkan awal: $\text{(Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru)} \times 1\% \times n / 365 \text{ (n = jumlah hari tertunggak)}$ Contoh: 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: $\text{RM150,000} \times 1\% \times 20/365 = \text{RM82.19}$
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.	Baki tertunggak yang dikira dari tarikh matang sehingga penyelesaian penuh. Formula: $\text{(Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru)} \times \text{Kadar IIMM} \times n / 365 \text{ (n = jumlah hari tertunggak)}$ Contoh: 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: $\text{RM100,000} \times 2\% \times 20/365 = \text{RM109.59}$

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:

- Caj lewat bayar tidak boleh dikompaun.
 - Jumlah caj lewat bayar tidak boleh lebih daripada amaun prinsipal tertunggak.
 - Caj lewat bayar dan kaedah pengiraan adalah tertakluk kepada perubahan sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia.
 - Baki tertunggak merujuk kepada baki prinsipal dan keuntungan diperolehi.
 - 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 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 dengan notis awal, 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. Bank akan memberi notis bertulis tujuh (7) hari kalendar sebelum pelaksanaan hak ini.
 - Halang Tebus: Harta anda boleh dirampas dan anda akan menanggung semua kos dan perbelanjaan berkaitan 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 (jika ada) di antara Harga Jualan harta dan amaun tunggakan 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.
 - Hak untuk menggunakan khidmat luar kutipan hutang: Jika sebarang wang yang perlu dibayar di bawah Kemudahan perlu didapatkan semula daripada Pelanggan, Bank berhak selepas memberikan notis terdahulu selama tujuh (7) hari kalendar kepada Pelanggan untuk melantik agensi kutipan hutang luar dengan menghantar notis tersebut ke alamat terakhir Pelanggan yang direkodkan dan dengan ini Bank dianggap telah memenuhi kewajipan tersebut. Bank akan menyediakan kepada Pelanggan nama dan butiran ejen yang telah dilantik sebagai pihak ketiga yang mana Bank telah salurkan untuk kutipan semula semuanya dan sebarang jumlah yang terhutang oleh Pelanggan kepada Bank.
- (c) Tindakan undang-undang mungkin akan mempengaruhi status penilaian kredit anda pada masa hadapan.

11. 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:

- 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.
- Berdasarkan kepada penyelesaian penuh Kemudahan oleh anda dalam situasi berikut:
 - Penebusan atau prabayaran Kemudahan.
 - Disebabkan penstrukturan semula Kemudahan.
 - Di dalam kes ingkar oleh anda.
 - 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' (rebat) = keuntungan tertunda

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.

12. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Takaful?

- 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.
- 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 KAS). Kenaikan kadar rujukan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi.

- Kadar keuntungan boleh ubah selaras dengan perubahan kadar rujukan (iaitu KAS). Kenaikan kadar keuntungan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi. Walau bagaimanapun, kenaikan kadar keuntungan dihadkan kepada kadar keuntungan siling seperti di atas.

14. 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 Perhubungan kami di 03-2178 8888 (Isnin - Ahad, 7.00 pagi - 11.00 malam).
- (b) Lawati cawangan AmBank Islamic atau AmBank yang terdekat.

15. 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
Retail Collection &
Recovery Management
(RCRM)
Tingkat 6, Tower 2,
Wisma AmFirst,
Jalan Stadium SS 7/15,
47301 Petaling Jaya,
Selangor.
Tel.: 03-2054 6688
Faks: 03-2058 1818

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

Tingkat 5 dan 6, Menara Aras
Raya (Dahulunya dikenali
sebagai Menara Bumiputera
Commerce)
Jalan Raja Laut
50350 Kuala Lumpur
Tel.: 03-2616 7766
E-mel: enquiry@akpk.org.my
Laman Web: www.akpk.org.my

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

AmBank Islamic Berhad
Contact Centre - One Stop
Resolution
Tingkat 18, Menara
AmBank,
No. 8, Jalan Yap Kwan
Seng,
50450, Kuala Lumpur,
Malaysia.
Tel.: 03-2178 8888
E-mel:
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 di:

Bank Negara Malaysia
P.O. Box 10922
50929 Kuala Lumpur,
Malaysia
Tel.: 1-300-88-5465
Faks: 03-2174 1515
Laman Web:
bnmlink.bnm.gov.my

16. Di manakah saya boleh mendapatkan keterangan lanjut?

Jika anda memerlukan maklumat tambahan bagi mengambil pembiayaan harta kediaman, sila rujuk laman web ambank.com.my

17. Lain-lain pakej pembiayaan hartanah yang ditawarkan?

- Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh Ubah)

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

Maklumat yang disediakan di dalam PDS ini adalah sah dari 14 Julai 2025 sehingga kemas kini seterusnya. Sila layari ambank.com.my untuk maklumat terkini.

Semua pengiraan dan kadar di atas hanyalah ilustrasi sahaja. Sila layari ambank.com.my untuk mendapatkan kadar terkini/semasa. 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 Berhad adalah bergantung pada penilaian kredit anda oleh AmBank Islamic Berhad. Penyampaian PDS ini kepada anda tidak mewujudkan sebarang kewajipan oleh AmBank Islamic Berhad untuk memberi anda apa-apa kemudahan.

PERINGATAN:

1. Anda diingatkan untuk membaca dan memahami terma dan syarat terkandung dalam PDS.
2. Sentiasa berwaspada. Sentiasa rujuk saluran rasmi AmBank Islamic untuk setiap permohonan and kelulusan pembiayaan anda. Pelanggan boleh menghubungi AmBank Islamic melalui saluran rasmi dengan melayari <https://www.ambank.com.my/> atau e-mel kepada customercare@ambankgroup.com

Saya/Kami dengan ini mengakui bahawa terma penting kontrak dan obligasi kewangan saya/kami di bawah produk ini telah dijelaskan kepada saya oleh wakil AmBank Islamic Berhad yang diberi kuasa.

Tandatangan Pemohon:

Nama:

No. Kad Pengenalan:

Tarikh:

AmBank Islamic Berhad 199401009897 (295576-U)

A member of the AmBank Group