

PRODUCT DISCLOSURE SHEET



AmBank Islamic

Dear Customer,

This Product Disclosure Sheet (PDS) provides you with some key information on your Home and Commercial Property Financing-i.

Other customers have read this PDS and found it helpful; **you should read it too.**

Effective Date:

1 What is Home/ Commercial Property Financing-i?

Home/Commercial Property Financing-i is a financing facility for purchases of residential properties/commercial properties and the profit is calculated on variable rate. You are offering your house/property as a security for this financing.

The Shariah concept applicable is *Tawarruq*. *Tawarruq* means an arrangement that involves two sales and purchase contracts.

To facilitate *Tawarruq* arrangement, you appoint the Bank as your agent (under *wakalah*/agency contract) to buy a Shariah compliant commodity from the Bank at selling price based on *Murabahah* (cost plus profit) comprising purchase price and the Bank's profit on deferred payment basis. Subsequently, you, through the Bank acting as your agent, will sell the same commodities to a third party on a cash and spot basis. The proceeds from the sale of the commodities will be paid to you in accordance with the agreed terms and conditions.

The type of commodity used in this product is Shariah-compliant commodity, not limited to, crude palm oil, oleo chemicals, rubber, cocoa and soya products or such other acceptable commodities (excluding ribawi items in the category of medium of exchange such as currency, gold and silver)

2 Know Your Obligations

For this home/ commercial property financing, as an illustration

Your financing amount	= RM350,000
Your monthly instalment	= RM1,447
Your financing tenure	= 35 years
Ceiling Profit Rate	= 9.99%
Selling Price	= RM1,262,940
Standardised base rate (SBR)*	= 2.75% p.a.
Effective financing rate	= 3.50% p.a.

In total you will pay **RM1,262,940** (selling price) at the end of 35 years.

*The SBR is set as the Overnight Policy Rate (OPR) decided by Bank Negara Malaysia. The SBR can rise or fall due to changes in the OPR.

It is your responsibility to:



Read and understand the **key terms** in the **contract** before you sign it.



Pay your monthly instalment timely and in full for **35 years**. Speak to us if you wish to settle your financing earlier.



Ensure you can afford to **pay a higher instalment** if the Overnight Policy Rate (OPR) rises.



Contact us immediately, if you are unable to pay your monthly instalment.

You also have to pay the following fees and charges:

Fees and Charges	Amount			
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)			
Wakil Fee	RM20			
Late Payment Charges	No	Applicable Period	Late Payment Charge Rate	On the Amount
	1	Prior to maturity date	1% per annum calculated on a daily balance basis	i. Outstanding instalments, where it will be calculated after the due date until full settlement of the outstanding instalment and/or; ii. Outstanding balance calculated from the date of cancellation until full settlement of the outstanding balance.
	2	After maturity date	Current Islamic Interbank Money Market Rate ("IIMM") per annum calculated on a daily balance basis	Outstanding balance calculated from the maturity date until full settlement
	3	When the Bank has obtained a court judgment against you	At the IIMM rate per annum calculated on a daily balance basis from the court judgment date until the settlement date	Outstanding Balance (excluding legal costs and late payment charges as stated in the court judgement) calculated from the judgment date until full settlement of the judgment amount

For the full list of fees and charges, please visit our website <https://www.ambank.com.my/rates-fees-charges>

Know Your Risks

What happen if you fail to pay your monthly instalments?

- You will have to **pay more in total** due to late payment charges by way of *Ta'widh* (compensation charges).
- The Bank reserves the right to **deduct** money from any of your accounts maintained with the Bank to set off any outstanding balance in your financing account **by giving you a prior notice at least seven (7) calendar days before the set off**.
- The Bank reserves the right to foreclose your property and **take legal action** against you if you fail to respond to the reminder notice issued and/or fulfill your financial obligations.
- The Bank reserves the right to **outsource the debt collection** after giving seven (7) calendar days prior notice.
- Your **credit assessment** status may be affected, making future credit applications more difficult or more costly.

Your monthly instalment may increase during the tenure of our financing

The SBR may increase due to a rise in the OPR set by Bank Negara Malaysia. An increase in SBR means that you have to pay a higher monthly instalment.

	Current Rate (SBR =2.75%)	If SBR goes up by 1%	If SBR goes up by 2%
Monthly Instalment	RM1,447	RM1,657	RM1,880
Total profit charge at the end of 35 years	RM253,171	RM344,803	RM426,346
Total payment amount at the end of 35 years	RM603,171	RM694,803	RM776,346
Bank's Selling Price	RM1,262,940	RM1,262,940	RM1,262,940
<i>Ibra'</i> (Rebate)	RM659,769	RM568,513	RM486,594

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

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

Other Key Terms

- You will need to notify the Bank at least one (1) month in advance in writing at any AmBank Islamic / AmBank branch to facilitate the early settlement process.
- No 'lock in period' for this facility and the Bank shall grant *Ibra'* (rebate), if any, on the remaining outstanding amount of the Bank's Selling Price based on the full settlement of the Facility.
- Ibra'* (rebate) will be calculated based on the formula below or any other calculation method as prescribed by Bank Negara Malaysia: -

$$\text{Ibra'} (\text{rebate}) = \text{deferred profit}$$
- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) 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 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.
- You are required to inform the Bank of any changes to your contact details to ensure that all correspondence reaches you in a timely manner. For assistance, you can:
 - Contact our Contact Centre at: +603-2178 8888 (Monday to Sunday, 7am to 11pm); or
 - Visit the nearest AmBank Islamic/AmBank branch; or
 - Visit the Customer Management Unit on Level 3, AmBank Tower, No. 8 Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur.
- Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit has been established by Bank Negara Malaysia to provide free services on money management, credit counselling, financial education and debt restructuring for individuals

If you have any questions or require assistance on our product, you can:



Call us at
+603 2178 8888



Visit us at
www.ambankgroup.com



Email us at
customercare@ambankgroup.com

Customer's Acknowledgement*

Ensure you are filling this section yourself and are aware of what you are placing your signature for.

- ☐ I acknowledge that AmBank Islamic Berhad has provided me with a copy of the PDS.
- ☐ I have read and understood the key information contained in this PDS.

**A customer's acknowledgement of this PDS shall not prejudice his/her rights to seek redress in the event of subsequent dispute over the product terms and conditions.*

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 facilities.

Name:

ID No.:

Date:

The information provided in this product disclosure sheet is valid from 1 January 2026 until the next update. Kindly visit ambank.com.my for the latest information.

LEMBARAN PENYATAAN PRODUK

Pelanggan yang Dihargai,

Lembaran Penyataan Produk ("PDS") ini menyediakan maklumat penting mengenai Pembiayaan Perumahan-i dan Hartanah Komersial anda.

Pelanggan lain telah membaca PDS ini dan mendapati ia membantu; anda juga harus membacanya.



Tarikh Kuat Kuasa:

1

Apakah itu Pembiayaan Perumahan/ Hartanah Komersial-i?

Pembiayaan Perumahan/ Hartanah Komersial -i adalah kemudahan pembiayaan untuk memiliki hartanah kediaman/hartanah komersial dan keuntungan dikira berdasarkan kadar boleh ubah. Selain itu, anda menawarkan rumah/harta komersial anda sebagai cagaran bagi pembiayaan ini.

Konsep Syariah yang diguna pakai adalah *Tawarruq*. *Tawarruq* bermaksud aturan yang melibatkan dua kontrak jual beli.

Untuk memudahkan aturan *Tawarruq*, anda melantik Bank sebagai ejen (di bawah kontrak *wakalah*/agensi) untuk membeli komoditi patuh Syariah daripada Bank pada harga jualan berasaskan *Murabahah* (kos campur keuntungan) yang terdiri daripada harga belian dan keuntungan Bank dengan pembayaran secara tertangguh. Seterusnya anda melalui Bank sebagai ejen anda akan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga secara tunai dan segera. Hasil jualan komoditi tersebut akan dibayar kepada anda selaras dengan terma dan syarat yang telah dipersetujui.

Jenis komoditi yang digunakan dalam produk ini adalah komoditi patuh Syariah yang termasuk, tetapi tidak terhad kepada, minyak sawit mentah, kimia oleo, getah, koko dan produk soya atau komoditi lain yang diterima (kecuali barangan ribawi di dalam kategori alat pertukaran seperti matawang, emas dan perak).

2

Ketahui Tanggungjawab Anda

Bagi pembiayaan rumah/ hartanah komersial ini, sebagai ilustrasi:

Amaun pembiayaan anda	= RM350, 000
Ansuran bulanan anda	= RM1,447
Tempoh pembiayaan anda	= 35 tahun
Kadar keuntungan siling	= 9.99%
Harga jualan	= RM1,262,940
Kadar Asas Standard (KAS)*	= 2.75% setahun
Kadar Keuntungan Efektif	= 3.50% setahun

Keseluruhannya, anda akan membayar sebanyak **RM1,262,940** (harga jualan) pada akhir 35 tahun.

*KAS ditetapkan sebagai OPR oleh Bank Negara Malaysia (BNM). KAS boleh meningkat atau menurun disebabkan oleh perubahan pada OPR.

Anda bertanggungjawab untuk:



membaca dan memahami **terma utama** dalam kontrak sebelum anda menandatangani



membayar ansuran bulanan anda tepat pada masanya dan secara **penuh selama 35 tahun**. Hubungi kami jika anda berhasrat untuk menyelesaikan pembiayaan anda lebih awal



memastikan anda mampu **membayar ansuran yang lebih tinggi** jika Kadar Dasar Semalaman (OPR) meningkat.



segera menghubungi kami jika anda tidak dapat membayar ansuran bulanan anda.

Anda perlu membayar yuran dan caj berikut:

Fees and Charges		Amaun		
Duti Setem	Seperti Akta Setem 1949 (Pindaan 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 secara bersama)			
Yuran Wakil	RM20			
Caj Lewat Bayar	No	Tempoh Berkenaan	Kadar Caj Lewat Bayar	Ke atas Amaun
	1	Sebelum tarikh matang	1% setahun dikira atas dasar baki harian	i. Ansuran tertunggak, di mana ia 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.
	2	Selepas tarikh matang	Kadar Semasa Pasaran Wang Antara Bank secara Islam ("IIMM") setahun dikira atas dasar baki harian	Baki tertunggak yang dikira dari tarikh matang sehingga penyelesaian penuh
	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.

Bagi senarai penuh fi dan cas, sila rujuk laman sesawang kami di <https://www.ambank.com.my/rates-fees-charges>

Ketahui Risiko Anda

Apakah yang akan berlaku jika anda gagal membayar ansuran bulanan anda?

- Anda **perlu membayar lebih** secara keseluruhan disebabkan oleh caj lewat bayar, secara Ta'widh (caj ganti rugi).
- Bank berhak untuk **menolak** wang dari mana-mana akaun anda yang dibuka dengan Bank bagi menolak-selesai sebarang baki tertunggak di dalam akaun pembiayaan anda dengan **memberi notis tujuh (7) hari kalendar sebelum melakukan penolakan**.
- Bank berhak untuk **melelong hartanah anda** dan mengambil **tindakan undang-undang** terhadap anda sekiranya anda gagal memberi maklum balas terhadap notis peringatan yang dikeluarkan dan/atau memenuhi tanggungjawab kewangan anda.
- Bank berhak **melantik agensi kutipan hutang luar** dengan memberikan notis terdahulu selama tujuh (7) hari kalendar.
- Status **penilaian kredit** anda mungkin akan terjejas dan menyebabkan permohonan kredit pada masa hadapan lebih sukar atau tinggi kosnya.

Ansuran bulanan anda mungkin meningkat dalam tempoh pembiayaan anda

KAS boleh meningkat disebabkan oleh peningkatan OPR oleh BNM. Peningkatan KAS bermakna anda perlu membayar ansuran bulanan yang lebih tinggi.

	Kadar Semasa [KAS = 2.75%]	Jika KAS naik 1%	Jika KAS naik 2%
Bayaran Bulanan	RM1,447	RM1,657	RM1,880
Jumlah caj keuntungan pada akhir tempoh 35 tahun	RM253,171	RM344,803	RM426,346
Jumlah pembayaran pada akhir tempoh 35 tahun	RM603,171	RM694,803	RM776,346
Harga Jualan	RM1,262,940	RM1,262,940	RM1,262,940
Ibra' (Rebat)	RM659,769	RM568,513	RM486,594

Nota: Bagi hartanah dalam pembinaan, Keuntungan Tempoh Tangguhan perlu dibayar sebelum ansuran sebenar bermula. Ia dikira seperti berikut:

$$\text{GPP} = (\text{Jumlah Pengeluaran Pembiayaan} \times \text{Kadar Keuntungan} \times \text{bil. hari}) / 365$$

Syarat Utama Lain

- Anda dikehendaki memberikan pihak Bank notis bertulis 1 bulan terdahulu di mana-mana cawangan AmBank Islamic/ AmBank untuk memproses permintaan penyelesaian awal anda.
- Tiada 'Lock in period' bagi kemudahan ini dan Bank akan memberikan Ibra' (rebat), sekiranya ada, ke atas baki amaun Harga Jualan Bank yang masih belum dijelaskan oleh anda berdasarkan kepada penyelesaian penuh Kemudahan
- Ibra' (rebat) akan dikira berdasarkan formula di bawah atau pengiraan formula sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia:
Ibra' (rebat) = keuntungan tertunda – Caj penyelesaian awal (jika ada)
- Takaful Penyusutan Gadai Janji (MRTT) boleh dibiayai oleh pihak Bank sebagai sebahagian daripada Pembiayaan Perumahan-i ini untuk membantu anda menjelaskan pembiayaan anda sekiranya berlaku sebarang kejadian yang tidak diingini.
- Takaful Kebakaran merupakan takaful wajib bagi melindungi rumah anda dan membantu anda dalam menghadapi kos pembinaan atau pembaikan hartanah sekiranya berlaku kebakaran.
- Anda perlu memaklumkan kepada Bank tentang sebarang perubahan maklumat untuk menghubungi anda bagi memastikan segala urusan surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk bantuan, anda boleh:
 - Menghubungi Pusat Khidmat Pelanggan AmBank melalui: +603-2178 8888 (Isnin hingga Ahad, 7 pagi hingga 11 malam); atau
 - Kunjungi cawangan AmBank Islamic/AmBank yang berhampiran; atau
 - Kunjungi Unit Pengurusan Pelanggan di Tingkat 3, Menara AmBank, No. 8 Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur.
- Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit telah ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang secara percuma kepada individu

Jika anda mempunyai sebarang soalan atau memerlukan bantuan mengenai produk kami, anda boleh:



Hubungi Kami di
+603 2178 8888



Layari kami di
www.ambankgroup.com



E-mel kami melalui
customercare@ambankgroup.com

Pangakuan Pelanggan*

Pastikan anda mengisi bahagian ini sendiri dan anda sedar tentang tujuan tandatangan anda.

- ☐ Saya mengakui bahawa AmBank Islamic Berhad telah memberikan saya PDS ini.
- ☐ Saya telah membaca dan memahami maklumat utama yang terkandung dalam PDS ini.

*Pengakuan pelanggan terhadap PDS ini tidak akan menjejaskan haknya untuk mendapatkan bantuan sekiranya berlaku pertikaian berhubung dengan terma dan syarat produk di kemudian hari.

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.

Nama:

No.ID:

Tarikh:

Maklumat yang disediakan di dalam lembaran penyataan produk ini adalah sah dari 1 Januari 2026 sehingga kemas kini seterusnya. Sila layari ambank.com.my untuk maklumat terkini.