

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET
FACILITY: BUSINESS PREMISE FINANCING-i 85**



AmBank Islamic

Please read and understand this Product Disclosure Sheet (PDS) before you decide to take up the Facility. Be sure to also read and understand the terms and conditions in the letter of offer. You always reminded to always seek and obtain your own independent legal advice. Kindly seek clarification from AmBank Islamic Berhad's authorised representatives if you do not understand any part of this document or the general terms stated herein.

Facility: Business Premise Financing-i 85

- i. Commercial Property Financing-i (Variable Rate)
- ii. Cash Line Facility-i (Variable Rate)

Effective Date: 26 February 2025

1. What is this product about?

- This is a financing facility for the purchase of commercial properties and calculated on a variable profit rate basis. You are offering your property as a security for this financing.
- You also have an option to apply for Cash Line Facility-i together with this application.

2. What are the Shariah concepts applicable?

Commercial Property Financing-i (Variable Rate) and Cash Line Facility-i (Variable Rate)

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

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.

Wa'd means a unilateral promise or undertaking which refers to an expression of commitment given by one party to another to perform certain action in the future.

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.

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

- i. 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.
- ii. Pursuant to your purchase request and undertaking, the Bank will purchase commodity from any third party at cost.
- iii. The Bank sells the agreed commodity to you at the Bank's Selling Price on deferred payment basis.
- iv. As the purchaser of the commodity, you shall have the right to take delivery of the commodity at your own cost and expenses.
- v. The Bank sells your commodity on your behalf to any third party for a price equal to the Facility Amount.
- vi. The proceeds of the sale shall be disbursed to you as per the agreed terms and conditions.

3. What is Base Financing Rate?

BFR is the reference rate used as the basis for pricing retail financing facilities. The BFR is determined based on Overnight Policy Rate (OPR) imposed by BNM.

4. What do I get from this product?

a. Commercial Property Financing-i (Variable Rate)

- i. Total amount financed : RM []% of property price
- ii. Margin of financing : Up to 85%
- ii. Financing tenure : [] years
 - Current Financing Rate (BFR) : []%
 - Profit Rate : []%
 - Effective Profit Rate : []%
 - Ceiling rate : 12.00%

b. Cash Line Facility-i (Variable Rate)

- i. Total amount financed : RM []%
- ii. Financing tenure : Annual review
 - Current Financing Rate (BFR) : []%
 - Profit Rate : []%
 - Effective Profit Rate : []%
 - Ceiling rate : 12.00%

5. What are my financial obligations?

a. Commercial Property Financing-i (Variable Rate)

- i. Your monthly instalment is RM
- ii. Total payment amount at the end of [] years is RM

Note: For monthly instalment, the profit is calculated based on daily profit as below:

Profit to be paid for the said month = Daily principal balance X profit rate / 365 X number of days

Rate	Current (BFR = ____ %)	If BFR goes up by 1%	If BFR goes up by 2%
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 (GPP) must be paid before the actual instalments commence. It is calculated as follows:

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

b. Cash Line Facility-i (Variable Rate)

- i. Any excess to the facility limit due to profit and/or principal utilization will be immediately due. Principal will become due upon expiry of tenure unless the tenure is extended.
- ii. Payment is on demand and maximum amount payable is limited to the Selling Price.
- iii. Selling Price is to be fully paid at maturity.

Important: For any upward or downward adjustment to the BFR the Bank shall revise the monthly instalments which are priced against the BFR 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.

6. 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	Applicable for completed properties only and for the first valuation conducted prior to disbursement of the Facility*
Takaful Contribution	AmMetLife Takaful / Other Takaful operator *
Others	Others Registration of charge, land search and bankruptcy search fees *
CGC Guarantee Fee (If applicable)	CGC Guarantee Fee (If applicable) The Guarantee Fee d is charged based on CGC's risk adjusted pricing*
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

* 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.

7. 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:
 - i. payment of any Instalment due and/or sum covenanted to be paid by you to the Bank; and/or
 - ii. payment upon expiry or cancellation of the Facility,
 at the rates mentioned in the table below:

(i) **Commercial Property Financing-i (Variable Rate)**

No.	Applicable Period	Late Payment Charges	On the Amount
1.	Prior to maturity date.	1% per annum, calculated on daily basis	i. On the overdue instalments, to be calculated after the due date until full settlement of the overdue instalments; and/or ii. On the outstanding balance, to be calculated from the date of cancellation until full settlement of the outstanding balance.

Formula for normal cases:

			<p>Overdue instalment amount in arrears x 1% x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p>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</p> <p>Formula for recalled/cancelled/terminated cases: (Outstanding principal amount + accrued profit) x 1% x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p>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</p>
2.	After maturity date.	Islamic Interbank Money Market Rate (IIMM) per annum calculated on daily basis.	<p>On the outstanding balance, to be calculated from the date of maturity until full settlement.</p> <p>Formula: (Outstanding principal amount + accrued profit) x IIMM rate x n/365 (n = no. of days overdue)</p> <p>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</p>
3.	After the Owner had obtained court judgment against the Hirer.	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>

(ii) **Cash Line Facility-i (Variable Rate)**

No.	Applicable Period	Late Payment Charges	On the Amount
1.	Prior to maturity date.	1% per annum, calculated on daily basis	<ul style="list-style-type: none"> Normal case (outstanding principal amount plus accrued profit in arrears exceeds drawing limit): <p>Formula: [(Ledger balance - Drawing limit)] x 1% x number of days/ 365</p> <p>Ledger balance = Outstanding principal amount plus accrued profit in arrears Drawing limit = Principal amount Number of days = Total number of days profit overdue</p> <p>Example: If your outstanding principal amount plus accrued profit in arrears exceeds the drawing limit during the tenure of the Facility in arrears is RM50,000 and the number of days overdue is 20 days, the computation of late payment charges is as follows: RM50,000 x 1% x 20/365 = RM27.40</p> <ul style="list-style-type: none"> Recalled/Cancelled/terminated case: <p>Formula: Ledger balance x 1% x number of days/ 365</p> <p>Ledger balance = Outstanding principal amount plus accrued profit in arrears. Number of days = Total number of days profit overdue</p> <p>Example: If your outstanding principal amount plus accrued profit in arrears after the Facility has been terminated during the Facility tenure is</p>

			RM150,000, the number of days is 20 days, the computation of late payment charges is as follows: $RM150,000 \times 1\% \times 20/365 = RM82.19$
2.	After maturity date.	Islamic Interbank Money Market Rate (IIMM) or any other rates determined by regulator.	<p>Formula: $Ledger\ balance \times IIMM\ rate \times 1/365$</p> <p>Ledger balance = Outstanding principal amount plus accrued profit in arrears.</p> <p>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 computation of late payment charges is as follows: $RM100,000 \times 2\% \times 1/365 = RM5.48$</p>

Note:

- i. The late payment charges shall not be compounded.
- ii. Total late payment charges shall not be more than the outstanding principal.
- iii. The late payment charges and the method of calculation thereof are subject to change as may be prescribed by Bank Negara Malaysia.
- iv. Outstanding balance refers to outstanding principal and earned profit.
- v. The late payment charges are cumulative subject to the applicable period.

(b) Legal action will be taken if you fail to respond to any reminder notices or meet your financial obligations. 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 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 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 your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you.

8. 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

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

$$\text{Settlement Amount} = \text{Outstanding Selling Price} - ibra' \text{ (rebate)} = RM985,500 - RM139,950 = RM845,550.$$

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.

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

- (a) Lock-in Period: 3 years from first disbursement date.
- (b) Early Settlement Charge: Principal Balance Outstanding \times 2.0%, should the early settlement is done within the Lock-in Period.

10. Do I need any Takaful coverage?

- (a) Reducing Term Takaful (RTT), covers death or total and permanent disability. It can be financed by the Bank as part of this facility to help you settle your 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 may opt for the service of other takaful operators.

11. 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., BFR). 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., BFR). 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. The Bank will provide a written notice of seven (7) calendar days prior to the change of the profit rate.
The Bank may take legal action if you do not keep up with your payment and meet your financial obligations.

12. Do I need a guarantor?

This is depending on your creditworthiness.

13. 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 Customer Service at 03-2178 3188 (Monday - Friday, 8.00 a.m. - 7.00 p.m. / Saturday, 8.00 a.m. - 12.00 p.m., except Sundays and Public Holidays) or email to amaccess@ambankgroup.com
- (b) Visit our nearest AmBank Islamic or AmBank branch.

14. Where can I get assistance and redress?

<p>(a) If you have difficulties in making payments, you should contact us earliest possible to discuss payment alternatives. You may contact us at:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>	<p>(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:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>	<p>(c) If you wish to complain on the products or services provided by us, you may contact us at:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank Islamic Berhad Customer Service Level 18, Menara AmBank No. 8, Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur Tel.: 03-2178 3188 Email: amaccess@ambankgroup.com</p></div>	<p>(d) If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>
---	--	--	---

15. Where can I get further information?

For details of product features, benefits, privileges, fees and charges, please visit ambank.com.my website.

16. Other property financing packages available?

Not applicable

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 26 February 2025 until the next update. Kindly visit [ambank.com.my](https://www.ambank.com.my) for the latest information.

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 PDS to you does not create any obligation by AmBank Islamic to grant you any facility.

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 customer@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.

.....
Customer Signature

Date:

Name/Company:

NRIC No/Company No:

LEMBARAN PENYATAAN PRODUK

FASILITI: PEMBIAYAAN PREMIS PERNIAGAAN-i 85



AmBank Islamic

Sila baca Lembaran Penyataan Produk (PDS) ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan. Sila pastikan anda juga membaca terma-terma dan syarat-syarat di dalam Surat Tawaran. Anda dengan ini diingatkan untuk sentiasa bertanya dan mendapatkan nasihat guaman sendiri. Sila rujuk kepada wakil AmBank Islamic Berhad yang diberikuasa jika anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam terma-terma am yang dinyatakan di sini.

Fasiliti: Pembiayaan Premis Perniagaan-i 85

- i. Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh ubah)
- ii. Kemudahan Tunai-i (Kadar Boleh ubah)

Tarikh Kuat Kuasa: 26 Februari 2025

1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

- Ini adalah kemudahan pembiayaan bagi pembelian hartanah komersial dan dikira berdasarkan kadar keuntungan berubah. Anda menawarkan harta anda sebagai cagaran untuk pembiayaan ini.
- Anda juga mempunyai pilihan untuk memohon Kemudahan Tunai-i bersama-sama dengan permohonan ini.

2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh ubah) dan Kemudahan Tunai-i (Kadar Boleh ubah)

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

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.

Wa'd bermaksud janji sebelah pihak atau akujanji yang mana merujuk kepada ungkapan komitmen yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak yang lain untuk melaksanakan tindakan pada masa akan datang.

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 urusan *Tawarruq*.

Aturan urus niaga *Tawarruq* adalah seperti yang berikut:

- i. 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.
- ii. Lanjutan kepada permintaan untuk belian dan akujanji anda, Bank akan membeli komoditi daripada mana-mana pihak ketiga pada harga kos.
- iii. Bank menjual komoditi yang dipersetujui kepada anda pada Harga Jualan Bank secara ansuran.
- iv. Sebagai pembeli komoditi, anda berhak untuk mengambil penyerahan komoditi tersebut dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh anda.
- v. Bank menjual komoditi anda bagi pihak anda kepada mana-mana pihak ketiga pada harga yang bersamaan dengan Jumlah Fasiliti.
- vi. Hasil jualan akan dikeluarkan kepada anda selaras dengan terma dan syarat yang telah dipersetujui.

3. Apakah itu Kadar Pembiayaan Asas?

KPA adalah kadar rujukan yang digunakan sebagai asas untuk menetapkan harga kemudahan pembiayaan runcit. KPA ditentukan berdasarkan ukur rujuk Kadar Dasar Semalaman (KDS) dikenakan oleh Bank Negara Malaysia (BNM).

4. Apakah yang saya akan dapat melalui tawaran produk ini?

a. Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh ubah)

- i. Jumlah pembiayaan : RM [] % dari nilai hartanah.
- ii. Margin Pembiayaan : Sehingga 85%
- ii. Tempoh Pembiayaan : [] tahun
 - Kadar Pembiayaan Asas (KPA) : []%
 - Kadar Keuntungan : []%
 - Kadar Keuntungan Efektif : []%
 - Kadar Siling : 12.00%

b. Kemudahan Tunai-i (Kadar Boleh ubah)

- i. Jumlah pembiayaan : RM []%
- ii. Tempoh Pembiayaan : Semakan tahunan
 - Kadar Pembiayaan Asas (KPA) : []%
 - Kadar Keuntungan : []%
 - Kadar Keuntungan Efektif : []%
 - Kadar Siling : 12.00%

5. Apakah tanggungjawab saya?

a. Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh ubah)

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

Nota: Untuk ansuran bulanan, keuntungan dikira berdasarkan keuntungan setiap hari seperti di bawah:

Keuntungan yang akan dibayar pada bulan tersebut = baki prinsipal harian X Kadar keuntungan / 365 X bilangan hari

Kadar	Semasa (KPA) = ____ %)	Jika KPA naik 1%	Jika KPA naik 2%
Bayaran Bulanan			
Jumlah caj keuntungan pada akhir tempoh [] tahun			
Jumlah pembayaran pada akhir tempoh [] tahun			
Harga Jualan			
<i>Ibra'</i> (Rebat)			

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

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

b. Kemudahan Tunai-i (Kadar Boleh ubah)

- Sebarang kelebihan terhadap kemudahan kerana keuntungan atau penggunaan prinsipal perlu dilunaskan dengan segera. Jumlah prinsipal akan menjadi tertunggak apabila sampai tempoh matang melainkan tempoh matang dipanjangkan.
- Tuntutan bayaran dan amaun maksimum yang harus dibayar adalah terhad kepada Harga Jualan.
- Harga Jualan mesti dibayar penuh pada tempoh matang.

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

6. 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	Jika bercagarkan Hartanah yang berkenaan dan penilaian pertama sebelum pengeluaran.
Sumbangan Takaful	AmMetLife Takaful / Pengendali Takaful lain *
Lain-lain	Yuran pendaftaran gadaian, carian tanah dan carian kebangkrapan *
Yuran Jaminan CGC (jika diperlukan)	Yuran Jaminan yang mana akan dikenakan berdasarkan risiko penyelarasan harga CGC*
Yuran Dagangan	Fi dagangan Komoditi yang dikenakan adalah menurut kadar tarif sebenar yang dikenakan 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 sama rata antara Bank dan Pelanggan).
Yuran Wakil	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 diatas yuran dan caj yang dinyatakan, pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah yang perlu dibayar.

7. 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/atau
 - pembayaran selepas tarikh atau pembatalan Kemudahan, pada kadar yang dinyatakan seperti di bawah:

(i) **Pembiayaan Hartanah Komersial-i (Kadar Boleh ubah)**

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>Formula untuk kes normal: Jumlah Ansuran bulanan tertunggak x 1% x n / 365 (n = jumlah hari tertunggak)</p> <p>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: RM100,000 x 1% x 20/365 = RM54.79</p> <p>Formula untuk kes Kemudahan ditamatkan awal: (Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru) x 1% x n / 365 (n = jumlah hari tertunggak).</p> <p>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: 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.	<p>Baki tertunggak yang dikira dari tarikh matang sehingga penyelesaian penuh.</p> <p>Formula: (Tunggakan amaun prinsipal + keuntungan terakru) x Kadar IIMM x n / 365 (n = jumlah hari tertunggak).</p> <p>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: RM100,000 x 2% x 20/365 = RM109.59</p>
3.	Apabila Pemilik telah mendapat penghakiman terhadap Penyewa.	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.

(ii) **Kemudahan Tunai-i (Kadar Boleh ubah)**

No.	Tempoh Berkenaan	Kadar Caj Bayaran Lewat	Pada Jumlah
1.	Dalam tempoh pembiayaan	1% setahun dikira atas dasar baki harian.	<p>o Kes Normal (hanya diguna pakai untuk keuntungan tertunggak, bukan prinsipal)</p> <p>Formula: [(Baki lejar - Had pengeluaran) x 1% x Bilangan Hari/ 365]</p> <p>Baki lejar = Amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak</p> <p>Had Pengeluaran = Amaun prinsipal</p>

			<p>Bilangan Hari = Jumlah bilangan hari tunggakan keuntungan</p> <p>Contoh: Jika jumlah keuntungan tertunggak anda semasa dalam tempoh Kemudahan ialah RM50,000 dan jumlah hari tertunggak adalah 20 hari, pengiraan caj ganti rugi adalah seperti berikut: $RM50,000 \times 1\% \times 20/365 = RM27.40$.</p> <p>o Kes Kemudahan ditamatkan awal</p> <p>Formula: Baki lejar $\times 1\% \times$ Bilangan Hari / 365</p> <p>Baki Lejar = Amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak</p> <p>Bilangan Hari = Jumlah bilangan hari tunggakan keuntungan</p> <p>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: $RM150,000 \times 1\% \times 20/365 = RM82.19$</p>
2.	Selepas tempoh pembiayaan	Kadar Semasa Pasaran Wang Antara Bank secara Islam (IIMM) atau kadar lain yang ditentukan oleh pengawal atur.	<p>Formula: (Baki lejar) \times Kadar IIMM $\times 1 / 365$</p> <p>Baki Lejar = Amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak</p> <p>Contoh: Jika amaun prinsipal tambah keuntungan terakru tertunggak anda selepas berakhir tempoh Kemudahan ialah RM100,000, kadar IIMM adalah 2%, pengiraan caj ganti rugi adalah seperti berikut: $RM100,000 \times 2\% \times 1/365 = RM5.48$</p>

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 mana-mana notis peringatan yang dikeluarkan atau memenuhi obligasi kewangan anda. 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. Bank akan memberi notis bertulis tujuh (7) hari kalendar sebelum pelaksanaan hak 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 kebangkrapan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan selepas harta anda dijual.
- Kebankrapan: Anda mungkin tertakluk kepada prosiding kebangkrapan 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 menyebabkan kredit menjadi lebih sukar atau mahal kepada anda

8. 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' (rebat) = keuntungan tertunda – 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' (rebat) = Tertunda - Caj Penyelesaian Awal = RM139,950 - RM0 = 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.

9. Bagaimana sekiranya saya melangsaikan hutang pembiayaan semasa Tempoh Ikatan?

- (a) Tempoh Ikatan : 3 tahun dari tarikh pengeluaran pertama
- (b) Caj Penyelesaian Awal : Baki Prinsipal × 2.0%, jika penyelesaian awal dibuat semasa Tempoh Ikatan.

10. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Takaful?

- (a) Takaful Penyusutan (RTT), memberi perlindungan hayat jika berlaku kematian dan hilang upaya kekal dan keseluruhan. Ia boleh dibiayai oleh pihak Bank sebagai sebahagian daripada fasiliti 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.

11. 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 KPA). Kenaikan kadar rujukan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi.
- Kadar keuntungan boleh ubah selaras dengan perubahan kadar rujukan (iaitu KPA). Kenaikan kadar keuntungan boleh menyebabkan bayaran bulanan lebih tinggi. Walau bagaimanapun, kenaikan kadar keuntungan dihadkan kepada kadar keuntungan siling seperti di atas. Bank akan memberi notis bertulis tujuh (7) hari kalendar sebelum penukaran kadar keuntungan.

*Bank boleh mengambil tindakan undang-undang jika anda tidak mengikuti pembayaran dan memenuhi kewajipan kewangan anda.

12. Adakah saya perlukan penjamin?

Ini bergantung kepada keupayaan kredit anda.

13. 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 Perkhidmatan Pelanggan kami di 03-2178 3188 (Isnin - Jumaat, 8.00 pagi - 7.00 malam / Sabtu, 8.00 pagi - 12.00 tengah hari, kecuali Ahad dan Cuti Umum) atau e-mel kepada amaccess@ambankgroup.com
- (b) Lawati cawangan AmBank Islamic atau AmBank yang terdekat.

14. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

<p>(a) Jika anda mengalami masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>	<p>(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:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>	<p>(c) Jika anda bercadang untuk membuat aduan mengenai produk atau servis yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank Islamic Berhad Perkhidmatan Pelanggan Tingkat 18, Menara AmBank No. 8, Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur Tel: 03-2178 3188 E-mel: amaccess@ambankgroup.com</p></div>	<p>(d) Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselesaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>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</p></div>
--	--	---	--

15. Di manakah saya boleh mendapatkan keterangan lanjut?

Untuk butiran terperinci seperti ciri, keistimewaan, manfaat, fi dan caj produk, sila layari laman web ambank.com.my

16. Lain-lain pakej pembiayaan hartanah yang ditawarkan?

Tidak berkaitan

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

Maklumat yang disediakan di dalam PDS ini adalah sah dari 26 Februari 2025 sehingga kemas kini seterusnya. Sila layari ambank.com.my untuk maklumat terkini.

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 PDS ini kepada anda tidak mewujudkan sebarang kewajipan oleh AmBank Islamic 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 Pelanggan:

Tarikh:

Nama/syarikat:

MyKad/Kad Pengenalan/ No. Pendaftaran Syarikat: