



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



PRODUCT DISCLOSURE SHEET

You are strongly advised to read this Product Disclosure Sheet ("PDS") before you decide to take up the **Home Financing-i** product. Be sure to also read the terms as stated in the Letter of Offer before you accept the same. You should seek clarification from the Bank if you do not understand any part of this document or the general terms.

Name of Product: _____

Date: _____

1. What is this product about?

Home Financing-i is a facility offered to finance either a completed or under construction property which is calculated on a variable rate basis. The facility is secured against property to be financed.

2. What is the Shariah concept applicable?

Home Financing-i is based on the Shariah concept of Bai Bithaman Ajil (BBA) which involves a sale and purchase transaction. For Home Financing-i, the residential property to be financed is used as the underlying asset for the customer to sell to the Bank and subsequently been purchase by the Bank. The sale of the asset by the Bank to the customer is at a marked up price and on deferred payment terms.

3. What do I get from this product?

- Total amount financed: RM _____
(_____ % of property price)
- Tenure: _____ years
- Ceiling Rate: BR + Spread = _____ % p.a.
- Selling Price: RM _____

- Base Rate (BR): _____ % p.a. (subject to change)
- Effective/Prescribed Profit Rate: BR + Spread
- Year 1-3: _____
- Year 4-5: _____
- Thereafter: _____

4. Notice on Base Rate of Alliance Islamic Bank Berhad

Effective 1 January 2015, Alliance Islamic Bank Berhad ("the Bank") will be using the Bank's Base Rate as the reference rate for determination of pricing for all applications of retail Islamic overdraft, Islamic mortgage and Islamic term financing products.

The Bank's current Base Rate is 3.82%, effective from 20 July 2016.

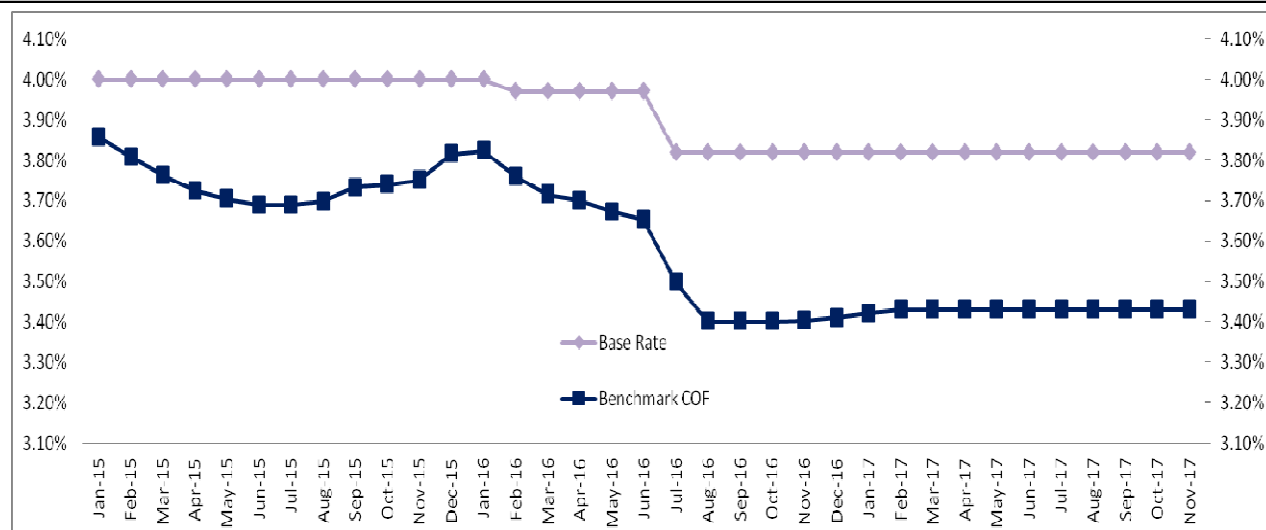
5. What is the Base rate ("BR")

The Bank's BR comprises our benchmark cost of funds ("COF") and the cost of Statutory Reserve Requirement (SRR) imposed by Bank Negara Malaysia ("BNM"). Our benchmark COF reflects the cost of raising new funds and is based on monthly average of 3-month Kuala Lumpur Interbank Offered Rate ("KLIBOR"). The BR methodology is subject to periodic review. The implementation of new BR methodology is also subject to approval by BNM.

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

Our BR can rise or fall due to changes in the benchmark COF and changes in the SRR. Changes in the benchmark COF could occur due to changes in the Overnight Policy Rate (OPR) as decided by the Monetary Policy Committee of BNM or due to other factors such as changes in the Bank's funding strategy or cost of raising funds.

7. Below is the historical trend of the Bank's benchmark COF and Base Rate:





ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



8. What are my obligations?

- For completed property, your monthly instalment is RM _____
- Total payment amount at the end of [] years is RM _____

Important: Your monthly instalment and total payment amount will vary if the BR changes.

Rate	Today (BR = %)	If BR goes up 1%	If BR goes up 2%
Monthly Instalment	RM	RM	RM
Total profit cost at the end of [] years	RM	RM	RM
Total payment amount at the end of [] years	RM	RM	RM

Note:

- For financing of property under construction, you will have to service the profit during the construction period. Profit shall be calculated daily at the Effective/Prescribed Profit Rate on the remaining financing amount (or based on monthly rest where specified and applicable). The profit shall be payable monthly and shall be debited accordingly to your account at the end of each month.
- If the financing tenure extends into your retirement age, you must make necessary arrangements to ensure that you can continue to pay the facility either through a savings plan or an endowment policy arranged by yourself.
- In the event of any variation to the financing tenure and/or profit rate due to changes in the Base Rate (BR), the Bank reserves the right to vary the payment amount and notify you accordingly.

9. What are the fees and charges I have to pay?

a) Legal & Disbursement Fee

Includes legal fees for preparation of the financing documentation, and disbursement fee.

b) Stamp Duty

As per Stamp Duty Act 1949 (including any revision made thereto).

c) Valuation Fee

Valuation fee for preparing the formal valuation report (applicable for completed properties only).

d) Late Payment Charges

- Before Maturity – 1% on monthly instalment amount in arrears
- After Maturity – IIMM rate on outstanding balance

Unless otherwise specified herein, the Bank's charges exclude any current taxes and future taxes that may be imposed (including the Goods and Services Tax ("GST"), under the relevant legislation. Upon the effective date of implementation of any such taxes in the future and wherever applicable, the Bank will be entitled to recover such taxes from you.

Note: IIMM = Islamic Inter-bank Money Market (%)

10. How do I service my monthly instalment?

For your convenience, we recommend payment via the following modes:

- Interbank GIRO (IBG)/Instant Interbank Funds Transfer (IBFT) via ATM or Internet Banking.
 - From your Alliance Current Account/Savings Account - Direct Debit via Alliance Online Banking or Standing Instruction (SI).
- Alternatively, you may make payment at any Alliance Bank Branch over-the-counter or at the self-service kiosk.

Remark: Fees and charges may be imposed for cheque and cash payment in the future with prior notice.

11. What if I fail to fulfil my obligations?

- Late Payment Charges (LPC) stated above will increase the total outstanding.

Say monthly instalment is RM2,067.11

Illustration:

Apr: Apr Instalment 2,067.11 x 1% x 30/365 = RM 1.70
LPC for Apr **RM1.70**

May: Apr Instalment 2,067.11 x 1% x 30/365 = RM1.70
May Instalment 2,067.11 x 1% x 31/365 = RM1.75
LPC for May **RM3.45**



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



- If you fail to pay three (3) consecutive monthly instalments, the Bank may increase the Effective/Prescribed Profit Rate subject to the rate not exceeding the Ceiling Rate base on the Shariah principle *Ibra'*.
- The Bank may set-off any credit balance in accounts maintained with the Bank against any outstanding balance in this financing account.
- If your monthly instalment remains unpaid after six (6) months, your financing account will be classified as Non-Performing Financing (NPF). This will affect further utilisation of other banking facilities with the Bank.
- Legal action will be taken if you default on your payment obligations. Your property may be foreclosed and you will have to bear all legal and ancillary costs related thereto. It is also your responsibility to settle any shortfall (if any) after your property has been sold.
- Right to review and terminate the facility – the Bank retains the absolute right to review and terminate the facility granted to you in the event there is any indication the property is being used for non Shariah compliant activities or upon the occurrence of any event of default as agreed in the terms and conditions of the facility.
- Legal action against you may affect your credit rating and ability to obtain financing other financial institutions.

12. What if I fully settle the financing during the lock-in period?

- You will need to pay the outstanding balance, current monthly profit and all amounts due and payable to the Bank.
- An early Settlement Charge up to 3% on financing amount shall be imposed.

13. Rebate (*Ibra'*)

The Bank shall provide rebate (*ibra'*) in the event of any of the following scenarios:

- Early redemption/settlement, where the customer has given prior written notice to the Bank;
- Settlement due to restructuring of the financing facility;
- Settlement by customer where the financing facility is in default/after foreclosure of the asset;
- Settlement by customer in the event of termination of cancellation of financing before maturity date.

Rebate = Unearned Profit – Early Settlement Charges (if any)

Unearned profit is the profit that would have been payable for the remaining tenure of the financing but is unrealised due to settlement prior to the maturity of the financing facility. The calculation of rebate shall be in accordance with any rules, guidelines, regulations and/or directives (whether or not having the force of law) imposed on the Bank from time to time and at any time by Bank Negara Malaysia or any other authority having jurisdiction over the Bank.

14. Do I need any Takaful coverage?

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) is optional; however, you are advised to take up MRTT to ensure that your next of kin/loved ones are protected in the event of unforeseen circumstances affecting yourself.

☐ Yes, MRTT is required. ☐ No, MRTT is not required.

Note: Fire Takaful coverage is compulsory. However, only the Takaful coverage will be financed by the Bank.

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

It is important that you inform the Bank of any change in your contact details to ensure that all correspondences reach you in a timely manner.

16. Where can I get assistance and redress?

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

Alliance Islamic Bank Berhad, Consumer Collections, 2nd Floor, 3 Alliance, 3 Jalan SS15/2A, 47500 Subang Jaya, Selangor.
Tel: 03-5516 9988 Fax: 03-5516 9399 Email: info@alliancefg.com

- 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 counselling and debt restructuring for individuals. You can contact AKPK at:

Tingkat 8, Maju Junction Mall, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur.
Tel: 03-26167766 Email: enquiry@akpk.org.my

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

Alliance Bank Malaysia Berhad, Group Complaints Unit, 4th Floor, Menara Multi-Purpose, Capital Square, 8 Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2604 3300 Fax: 03-2691 8229 Email: info@alliancefg.com

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

Block D, Bank Negara Malaysia, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur.
Tel: 1-300-88-5465 Fax: 03-2174 1515 Email: bnmtelelink@bnm.gov.my

17. Where can I get further information?

For further details, please call Customer Service Centre at 03-5516 9988 or visit any Alliance Bank/Alliance Islamic Bank branch.



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



18. Other home financing packages available:
• Mortgage Term Financing-i. • Home Complete-i.

The information provided in this disclosure sheet is valid as at _____.



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



LAMPIRAN KETERANGAN PRODUK Anda dinasihatkan untuk membaca Lampiran Keterangan Produk ("LKP") sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan-i. Pastikan juga anda telah membaca terma-terma yang dinyatakan dalam Surat Tawaran sebelum anda membuat keputusan. anda perlu mendapatkan penjelasan daripada Bank jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau terma-terma amnya.	Nama Produk: _____ Tarikh: _____																
1. Apakah Produk ini?																	
Pembiayaan Perumahan-i adalah kemudahan yang ditawarkan untuk pembiayaan sama ada hartanah siap dibina atau hartanah dalam pembinaan dimana jumlah pembiayaan dikira berdasarkan kadar boleh ubah. Kemudahan ini dicagar dengan harta yang akan dibiayai.																	
2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?																	
Pembiayaan Perumahan-i adalah berdasarkan konsep Syariah Bai Bithaman Ajil (BBA) yang berdasarkan transaksi jual beli. Untuk Pembiayaan Perumahan-i, hartanah kediaman yang dibiayai akan digunakan sebagai aset pendasar bagi pelanggan untuk menjual kepada Bank dan kemudiannya dibeli oleh Bank. Penjualan aset oleh Bank kepada pelanggan adalah pada harga tokok dan atas terma bayaran tertunda.																	
3. Apakah yang boleh saya perolehi daripada produk ini?																	
- Jumlah Pembiayaan: RM _____ (_____ % daripada nilai hartanah) - Tempoh: _____ tahun - Kadar Siling: KA + Spread = _____ % setahun - Harga Jualan: RM _____	- Kadar Asas (KA): _____ % setahun (tertakluk kepada perubahan) - Kadar Keuntungan Efektif/Tetap: KA + Spread - Tahun 1-3: _____ - Tahun 4-5: _____ - Seterusnya: _____																
4. Apakah tanggungjawab saya?																	
- Bagi hartanah yang sudah siap, ansuran bulanan anda adalah RM _____ - Jumlah yang perlu dibayar pada akhir [] tahun ialah RM _____ Penting: Ansuran bulanan dan jumlah bayaran akan berubah sekiranya KA berubah. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 35%;">Kadar</th> <th style="width: 20%;">Hari ini (KA = %)</th> <th style="width: 20%;">Jika KA meningkat sebanyak 1%</th> <th style="width: 25%;">Jika KA meningkat sebanyak 2%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ansuran Bulanan</td> <td>RM</td> <td>RM</td> <td>RM</td> </tr> <tr> <td>Jumlah kos keuntungan pada akhir [] tahun</td> <td>RM</td> <td>RM</td> <td>RM</td> </tr> <tr> <td>Jumlah bayaran pada akhir [] tahun</td> <td>RM</td> <td>RM</td> <td>RM</td> </tr> </tbody> </table>		Kadar	Hari ini (KA = %)	Jika KA meningkat sebanyak 1%	Jika KA meningkat sebanyak 2%	Ansuran Bulanan	RM	RM	RM	Jumlah kos keuntungan pada akhir [] tahun	RM	RM	RM	Jumlah bayaran pada akhir [] tahun	RM	RM	RM
Kadar	Hari ini (KA = %)	Jika KA meningkat sebanyak 1%	Jika KA meningkat sebanyak 2%														
Ansuran Bulanan	RM	RM	RM														
Jumlah kos keuntungan pada akhir [] tahun	RM	RM	RM														
Jumlah bayaran pada akhir [] tahun	RM	RM	RM														
Nota: a) Bagi pembiayaan hartanah dalam pembinaan, anda perlu menjelaskan keuntungan sepanjang tempoh pembinaan. Keuntungan akan dikira pada kadar keuntungan Efektif/Tetap ke atas baki jumlah pembiayaan harian (atau berdasarkan baki bulanan di mana dinyatakan dan berkenaan) dan keuntungan itu harus dibayar setiap bulan dan akan didebitkan dengan sewajarnya ke akaun anda pada setiap akhir bulan. b) Jika tempoh pembiayaan menjangkau umur persaraan anda, anda perlu membuat persiapan sewajarnya untuk memastikan bahawa anda boleh terus membayar balik pembiayaan sama ada melalui pelan simpanan atau polisi endowment yang akan diatur oleh diri anda. c) Sekiranya terdapat perbezaan dalam tempoh pembiayaan dan/atau kadar keuntungan disebabkan perubahan Kadar Asas (KA), pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah bayaran dan memaklumkan anda dengan sewajarnya.																	
5. Apakah yuran dan caj yang perlu saya bayar?																	
a) Yuran Guaman & Pembayaran Termasuk yuran untuk penyediaan perjanjian pembiayaan, duti setem (tertakluk kepada Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989)), dan yuran pembayaran. b) Yuran Penilaian Yuran penilaian untuk penyediaan laporan penilaian rasmi (untuk hartanah siap sedia). c) Caj Lewat Bayar i. Sebelum Matang – 1% ke atas jumlah ansuran bulanan tertunggak ii. Selepas Matang – Kadar IIMM ke atas baki tertunggak Kecuali dinyatakan sebaliknya di sini, caj dari pihak Bank tidak termasuk sebarang cukai semasa dan cukai yang mungkin akan dikenakan pada masa hadapan (termasuk Cukai Barangan dan Perkhidmatan ("GST")) di bawah undang-undang yang berkaitan. Selepas tarikh kuat kuasa pelaksanaan mana-mana cukai tersebut dan di mana terpakai, pihak Bank berhak untuk menuntut kembali cukai tersebut daripada anda. Nota: IIMM = Kadar Pasaran Kewangan Islam Antara-bank(%) ("Islamic Inter-bank Money Market"(%))																	



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



6. Bagaimanakah saya boleh membayar ansuran bulanan saya?

Untuk kemudahan anda, kami mencadangkan bayaran menerusi kaedah berikut:

- GIRO Antara Bank (IBG)/Pemindahan Dana Segera Antara Bank (IBFT) melalui ATM atau Perbankan Internet.
- Dari Akaun Semasa/Akaun Simpanan Alliance anda - Debit Terus melalui Perbankan Dalam Talian Alliance atau Arahan Tetap (SI).

Sebagai alternatif, anda boleh membuat bayaran di mana-mana kaunter atau kiosk layan diri di cawangan Alliance Bank.

Nota: Fi dan caj mungkin akan dikenakan bagi cek dan bayaran tunai pada masa hadapan dengan pemberian notis terlebih dahulu.

7. Bagaimanakah sekiranya saya gagal menunaikan kewajipan saya?

- Caj Lewat Bayar (CLB) yang dinyatakan di atas akan meningkatkan jumlah tertunggak.

Ilustrasi:

Katakanlah ansuran bulanan ialah RM2,067.11

Apr: Ansuran bulan Apr $2,067.11 \times 1\% \times 30/365 = \text{RM } 1.70$

CLB untuk Apr **RM1.70**

Mei: Ansuran bulan Apr $2,067.11 \times 1\% \times 30/365 = \text{RM } 1.70$

Ansuran bulan Mei $2,067.11 \times 1\% \times 31/365 = \text{RM } 1.75$

CLB untuk Mei **RM3.45**

- Sekiranya anda gagal untuk membayar tiga (3) ansuran bulanan berturut-turut, pihak Bank boleh meningkatkan Kadar Keuntungan Efektif/Tetap tertakluk kepada kadar yang tidak melebihi Kadar Siling berdasarkan prinsip Ibra'.
- Pihak Bank boleh menolak-selesai segala baki kredit dalam akaun yang dikekalkan dengan Bank terhadap sebarang baki tertunggak dalam akaun pembiayaan ini.
- Jika ansuran bulanan anda tidak dibayar selepas enam (6) bulan, akaun pembiayaan anda akan diklasifikasikan sebagai "Pembiayaan Tidak Berbayar" (PTB). Ini akan memberi kesan terhadap penggunaan kemudahan perbankan anda yang lain dengan Bank ini.
- Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya anda lalai pada tanggungjawab pembayaran anda. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan apa-apa kekurangan (jika ada) selepas harta anda telah dijual.
- Hak untuk mengkaji semula dan menamatkan kemudahan tersebut – Pihak Bank mempunyai hak mutlak untuk mengkaji semula dan menamatkan kemudahan yang diberikan kepada anda sekiranya terdapat sebarang petunjuk harta itu digunakan untuk aktiviti-aktiviti yang tidak mematuhi Syariah atau apabila berlakunya apa-apa kejadian kemungkiran seperti yang dipersetujui dalam terma and syarat kemudahan itu.
- Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda dan kebolehan untuk mendapatkan pembiayaan dari institusi kewangan lain.

8. Bagaimanakah sekiranya saya membuat penyelesaian penuh pembiayaan sebelum tarikh matangnya?

- Anda perlu menjelaskan jumlah baki tertunggak, mana-mana baki semasa dan jumlah keuntungan bulanan kepada pihak Bank.
- Caj penyelesaian awal sehingga 3% akan dikenakan atas jumlah pembiayaan.

9. Rebat (Ibra')

Bank akan memberi Ibra' (rebat) pada tarikh penyelesaian sekiranya berlaku mana-mana scenario berikut:

- Penebusan/penyelesaian awal di mana pelanggan telah memberikan notis bertulis terlebih dahulu kepada Bank;
- Penyelesaian disebabkan oleh penyusunan semula kemudahan pembiayaan;
- Penyelesaian oleh pelanggan di mana kemudahan pembiayaannya yang tertunggak/selepas perampasan aset;
- Penyelesaian oleh pelanggan sekiranya berlaku penamatan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh matang.

Rebat = Keuntungan Belum Diperolehi – Caj Penyelesaian Awal (jika ada)

Di mana, keuntungan belum diperoleh adalah sama dengan keuntungan belum direalisasi pada masa penyelesaian penuh. Pengiraan Ibra' (rebat) akan merujuk kepada sebarang peraturan, garis panduan, regulasi dan/atau arahan (sama ada atau tidak mempunyai kuasa undang-undang) yang diperlukan atau dikenakan ke atas Bank dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa oleh BNM atau sebarang pihak berkuasa yang mempunyai kuasa ke atas Bank.

10. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Takaful?

- Sumbangan Takaful Gadai Janjil (MRTT) bukan wajib; bagaimanapun, anda dinasihatkan untuk mengambil MRTT untuk memastikan bahawa keluarga anda akan dilindungi sekiranya berlaku kejadian yang tidak diduga ke atas diri anda.

☐ Ya, MRTT diperlukan. ☐ Tidak, MRTT tidak diperlukan

Nota: Perlindungan Takaful Kebakaran adalah wajib. Tetapi, hanya perlindungan Takaful boleh dibiayai oleh pihak Bank.

11. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat sebarang perubahan kepada butir-butir perhubungan saya?

Adalah penting anda menghubungi pihak Bank berkenaan sebarang perubahan di dalam butir-butir perhubungan bagi memastikan semua surat-menyurat diterima oleh anda tepat pada masanya.

12. Di manakah saya boleh mendapat bantuan dan pembelaan?



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Alliance Islamic Bank Berhad (776882-V)



- Jika anda mempunyai masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi pihak Bank seawal mungkin untuk membincangkan alternatif pembayaran. Anda boleh menghubungi kami melalui:
Alliance Bank Malaysia Berhad, Consumer Collections, 2nd Floor, 3 Alliance, 3 Jalan SS15/2A, 47500 Subang Jaya, Selangor.
Tel: 03-5516 9988 Faks: 03-5516 9399 E-mel: info@alliancefg.com
- Sebagai alternatif, anda juga boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menawarkan perkhidmatan percuma untuk pengurusan wang, kaunseling kredit dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:
Tingkat 8, Maju Junction Mall, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur.
Tel: 03-26167766 E-mel: enquiry@akpk.org.my
- Jika anda ingin mengadu tentang produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh pihak Bank, anda boleh menghubungi pihak Bank di:
Alliance Bank Malaysia Berhad, Group Complaints Unit, 4th Floor, Menara-Multi Purpose, Capital Square, 8 Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2604 3300 Faks: 03-2691 8229 E-mel: info@alliancefg.com
- Jika anda tidak berpuas hati dengan penyelesaian pihak Bank terhadap sebarang pertanyaan atau aduan anda, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:
Block D, Bank Negara Malaysia, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur.
Tel: 1-300-88-5465 Faks: 03-2174 1515 E-mel: bnmtelelink@bnm.gov.my

13. Di manakah saya boleh mendapat maklumat lanjut?

Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Pusat Khidmat Pelanggan di talian 03-5516 9988 atau kunjungi mana-mana cawangan Alliance Bank.

14. Pakej pembiayaan lain yang ditawarkan seperti yang berikut:

- Kemudahan Pembiayaan Berjangka-i Gadai Janji.
- Home Complete-i.

Maklumat yang diberikan dalam lampiran keterangan ini adalah sah pada _____.