



ALLIANCE ISLAMIC BANK

Mortgage Term Financing-i Product Disclosure Sheet

PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Please read this Product Disclosure Sheet before you decide to apply for the **Mortgage Term Financing-i** product and the terms and conditions as stated in the Letter of Offer before you accept the same. Please seek clarification from the Bank if you do not understand any part of this document or the general terms.

Alliance Islamic Bank Berhad

Product name: Mortgage Term Financing-i

Date:

1. What is this product about?

Mortgage Term Financing-i ("TF-i") is a financing facility for purchase of residential properties and the profit is calculated on a variable rate basis (Standardised Base Rate + Spread). You are offering your house as a security for this financing.

2. What is the Shariah contract applicable?

- The Shariah contract applicable is Murabahah via Tawarruq also known as Commodity Murabahah. Murabahah refers to a sale and purchase of an asset where the acquisition cost and the mark-up are disclosed to the purchaser. Tawarruq refers to two sale and purchase contracts where the first contract involves the sale of an asset to a purchaser on a deferred basis and the subsequent sale involves sale of the asset to a third party on a cash and spot basis.
- The sale and purchase contracts are carried out via a "dual-agency" arrangement. The Customer as principal shall appoint the Bank as agent via an Agency Appointment document (Wakalah contract) to: a) purchase commodities from the Bank; and b) sell the commodities to a third party on spot payment terms.
- The Bank purchases commodities from a supplier and subsequently enters into a Murabahah Contract with the customer for the sale of commodities to the customer on deferred payment terms at the Bank's Selling Price. Thereafter, the customer sells the same commodities to a third party on spot payment terms.
- Once the Tawarruq has been completed, the proceeds from the sale of commodities to the third party will be released to the customer.
- The sale and purchase transactions shall be effected through the Bank's approved commodity trading platform. The underlying asset for the sale and purchase transactions is Shariah compliant commodities (crude palm oil, London Metal Exchange metals, Platinum Group metals and other Shariah compliant commodities approved by the Bank).

3. What do I get from this product?

- Margin of Financing ("MOF") offered is up to 90%.
- Effective Profit Rate ("Prescribed Rate") is pegged to the Standardised Base Rate ("SBR") and ranges from SBR + 1.36% p.a. to SBR + 3.15% p.a.
- Financing tenure is up to 35 years or up to the age of 70 (whichever comes first).
- Ceiling Rate of 10% p.a. is the maximum all-in rate chargeable for the financing.
- The Effective Profit Rate shall not exceed the Ceiling Rate during the financing tenure at all times.

Example:

Item	Description
Total Financed Amount	RM500,000
Tenure	20 years
Standardised Base Rate (SBR)	2.75 % p.a. (subject to change)
Effective Profit Rate	SBR + 1.59% = 4.34%
Total profit charged over the period of 20 years (Based on Effective Financing Rate)	RM248,855
Total payment amount paid over the period of 20 years (Based on Effective Financing Rate)	RM748,855
Ceiling Profit Rate	10%
Selling Price (Based on Ceiling Profit Rate)	RM 1,158,026.00

Note: The monthly instalment payments of principal and profit will commence once the financing amount has been fully disbursed, or upon expiry of the grace period in the case of financing of property under construction whichever is earlier.

Applicable to FlexLink Term Financing-i

- The FlexLink Term Financing-i Programme is a term financing whereby a FlexLink Term Financing-i ("FLTF-i") is linked to a non-profit bearing Current Account-i ("FlexLink Current Account-i"). It provides you the flexibility to deposit and redraw the excess funds ("credit balance") from the FlexLink Current Account-i at any point in time and save on profit payments for the financing.
- The FlexLink Current Account-i to be opened is structured based on the underlying Shariah contract of Murabahah via Tawarruq. Its purpose is solely for this programme and will only be linked to your FLTF-i financing account.

- You may make payments in excess of your financing payment instalments at any time to your FlexLink Current Account-i and any balance held in the FlexLink Current Account-i:
 - prior to the end of the due date for payment thereof (including financing payment instalments); and
 - in excess of the amount then due and payable by you, will be used for set-off against the principal balance of the FLTF-i for the purpose of profit calculation. Profit will only be calculated on the net principal balance of the FLTF-i account after the said set-off.
- In the profit calculation for the financing, the FlexLink Current Account-i balance is capped at a maximum of 75% of the FLTF-i principal balance. Please refer to Table 1 for the illustration.
- Any prepayment or surplus payment made directly towards the FLTF financing account will be considered as Advance Payment. The Advance Payment will not be used to set-off the FLTF-i principal balance for profit calculation.
- Credit balance available in the FlexLink Current Account-i is protected by Perbadanan Insurans Deposit Malaysia (PIDM) up to RM250,000 per depositor per financial institution.

Your FlexLink financing profit calculation:

Table 1

Example	FLTF-i Principal Balance (a)	Credit Balance in FlexLink Current Account-i (b)	Advance Payment in FLTF-i Account (c)	Maximum Set-off Amount (d) = [(a) - (c)]*75%	Net Principal Balance used for profit calculation (e) = (a) - [(b) or (d), whichever is lower]
Example 1	RM500,000.00	RM100,000	RM0	RM375,000	RM400,000
Example 2	RM500,000.00	RM100,000	RM100,000	RM300,000	RM400,000
Example 3	RM500,000.00	RM400,000	RM0	RM375,000	RM125,000
Example 4	RM500,000.00	RM400,000	RM100,000	RM300,000	RM200,000

Note: The above illustrations show your net amount used for profit calculation. Profit is calculated on net amount on daily basis.

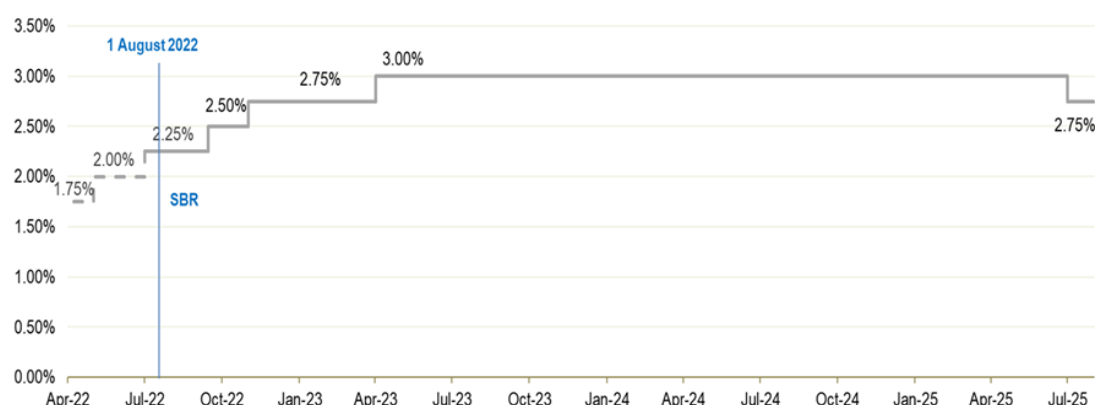
4. What is the Standardised Base Rate ("SBR")?

The SBR for TF-i 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.

5. What are possible the scenarios that trigger a change in the SBR?

SBR can rise or fall due to changes in the benchmark rate, i.e. changes in the Overnight Policy Rate (OPR).

6. Historical benchmark COF in the last 3 years



Note: The SBR was introduced on 1 August 2022. The graph shows the historical series of the OPR, which is the benchmark rate of the SBR.

7. What are my obligations?

- 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 outstanding 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 for the financing either through a savings plan or an endowment policy which you will need to arrange on your own. Please be aware that in the event that you fail to meet any payment during retirement, your house may be foreclosed. Therefore it is

important for you to have a plan on how to service the payment during retirement.

- In the event of any variation to the financing tenure and/or profit rate due to changes in the SBR, the Bank reserves the right to vary the payment amount accordingly with prior notice given to you via letter of notification.

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

Example :

Total Financed Amount	: RM500,000
Tenure	: 20 years
Standardised Base Rate (SBR)	: 2.75% p.a. (subject to change)
Effective Profit Rate	: SBR + 1.59% = 4.34%

Rate	Today (SBR = 2.75%)	If SBR goes up 1%	If SBR goes up 2%
Monthly instalment	RM3,121	RM3,395	RM3,681
Total profit cost at the end of 20 years	RM248,855	RM314,659	RM383,421
Total payment amount at the end of 20 years	RM748,855	RM814,659	RM883,421

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

a) Request for Retrieval and Photocopy of Security Documents

- RM7.00 for a set of documents
- Additional fee: courier fee up to RM15.00 (based on weight), if you request hardcopy documents to be mailed to you
- No charges if the documents are sent via email

b) Ad hoc request for Financing Statement

- RM2.00 per request
- No charges if statement is sent via email or collection at the bank's branch

c) Financing Redemption Statement

RM25.00 per request.

d) Letter of Confirmation for EPF Withdrawal

- RM25.00 per hardcopy request
- Additional fee: courier fee of RM5.00, if you request a hardcopy letter to be mailed to you
- No charges for online self-service

e) Legal and Disbursement Fees

Includes solicitor fees as per the scale in the Solicitors' Remuneration Order (SRO) and disbursement fee (fee including but not limited to registration fee, search fee and other related charges).

f) Stamp Duty

Stamp Duty as per the Stamp Duty Act 1949 (Revised 1989).

g) Valuation Fees

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

h) Late Payment Charges ("LPC")

- During the financing tenure up to the maturity date – Late payment charges at a rate not exceeding 1% per annum or such other maximum rate prescribed by BNM on the overdue amount accruing from the due date up to the date of settlement.
- In the case of default causing the entire Facility to be recalled or brought to court for judgement prior to maturity – Late payment charges at a rate not exceeding 1% per annum or such other maximum rate prescribed by BNM on the outstanding balance (outstanding principal and accrued profit) accruing from the due date up to the date of settlement or judgement (whichever is earlier).
- After maturity – Late payment charges at a rate not exceeding the prevailing daily overnight Islamic Interbank Money Market (IIMM) rate prescribed by BNM on the outstanding balance (outstanding principal and accrued profit).
- Facility presented to the court for judgement - Late payment charges at a rate not exceeding the IIMM rate prescribed by BNM on the outstanding balance (which excludes outstanding uncollected late payment charges and other costs prior to judgement) from the date of judgement until the judgement debt is fully settled.

Notwithstanding the above, the amount of compensation shall not be compounded.

Formula:

Late Payment Charges ("LPC") = Outstanding amount x LPC rate x No. of days overdue / 365 days

Example:

Monthly instalment	RM3,121
LPC rate	1%
LPC on August instalment	$RM3,121 \times 1\% \times 31/365 = RM2.65$
LPC on September instalment	$RM3,121 \times 1\% \times 30/365 = RM2.57$
Accumulated LPC (non-compounding)	$RM2.65 + RM2.57 = RM5.22$

Unless otherwise specified herein, the Bank's charges stated herein exclude any current taxes and future taxes (if any) that may be imposed under the relevant legislation. Should any of such taxes be implemented in the future and whenever applicable, the Bank will be entitled to recover such taxes from you.

All fees and charges will be updated in the Bank's website from time to time, please visit Alliance Bank's website for information.

9. How do I service my monthly instalments?

- For your convenience, we recommend payment via the following methods:
 - 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).

**Includes your FlexLink Current Account-i*

- Alternatively, you may make payments over-the-counter or at the self-service kiosk, at any Alliance Bank branch.

Remark: Fees and charges may be imposed for cheque and cash payment in the future with prior notice by way of posting on the Bank's website, display at branch premises or by any other means of notification which the Bank may select.

10. What if I fail to fulfil my obligations?

- Late payment charges will apply as stipulated in item 8(h) will apply.
- Any instalment/profit payment amount that is overdue on the first (1st) of the month, including instalment/profit payment amount that is partially paid shall be deemed as arrears.
- The Bank may set-off any credit balances in your accounts maintained with the Bank against any outstanding balance in the financing account after 7 calendar days notice.
- Legal action will be taken if you fail to respond to reminder notices. The security/collateral charged for your financing may be foreclosed/realised/disposed/liiquidated and you will have to bear all legal and ancillary costs related thereto. It is also your responsibility to settle any shortfall after the security/collateral charged for your financing is foreclosed/realised/disposed/liiquidated.
- The Bank retains the right to review and terminate the financing 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 financing.
- Legal action taken against you may affect your credit ratings and the ability to obtain any financing from other financial institutions.

11. What if I fully settle the financing before its maturity?

You will need to pay the outstanding balance, current monthly profit and all amounts due and payable to the Bank.

12. Rebate (Ibra')

The Bank will grant a rebate (*ibra'*) to you on the settlement date in any of the following scenarios:

- Early redemption/settlement, where you have given prior written notice to the Bank;
- Settlement due to restructuring of the financing;
- Settlement of the financing which is in default/after foreclosure of the asset;
- Settlement 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. 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.

13. Do I need takaful coverage

A Mortgage Reducing Term Takaful ("**MRTT**") / Mortgage Level Term Takaful ("**MLTT**") policy with the Bank is optional. However, you are advised to take up a MRTT / MLTT policy with the Bank's panel of takaful companies or other takaful companies of your choice approved by the Bank to ensure that your next of kin and loved ones are protected in the event of unforeseen circumstances affecting yourself.

Note: Fire Takaful coverage with the Bank's panel of takaful companies or other takaful companies of your choice approved by the Bank is compulsory.

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 that all correspondences reach you in a timely manner.

15. Where can I get assistance and redress?

- If you have difficulties in making payments, you should contact the Bank as early as 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 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, financial education and debt restructuring for individuals. You may also join the "Program Pengurusan Wang Anda (POWER)" offered by AKPK that promotes financial discipline and prudent financial management. The contact details and list of branches are on AKPK's website at <https://www.akpk.org.my/contact-us>.
- If you wish to lodge a complaint on the products or services provided by the Bank, you may contact the Bank at:
Alliance Islamic Bank Berhad, Customer Care Unit, 22nd Floor, Menara Alliance Bank, No.159 Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2600 1800 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: bnmtelink@bnm.gov.my
- You may also contact Ombudsman for Financial Services at:
Level 14, Main Block, Menara Takaful Malaysia, No. 4, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2272 2811 Fax: 03-2272 1577 Email: enquiry@ofs.org.my

16. Where can I get further information?

Please call our Customer Service Centre at 03-5516 9988 or visit any Alliance Bank/Alliance Islamic Bank branch or visit our website at <https://www.alliancebank.com.my/islamic>.

17. Other consumer financing products / programmes available

The Bank reserves the right to vary the Terms and Conditions and fees and charges applicable to the Term Financing-i by providing at

least twenty one (21) calendar days' notice before the variation is effective. The notice of the variation may be given to you via:

- SMS; and/or
- e-mail; and/or
- announcement at the Bank's website; and/or
- insertion in the statement of account ; and/or
- by any other means of notification which the Bank may select.

18. Other financing packages available:

- Cashline Facility-i (<https://www.alliancebank.com.my/Alliance/media/Documents/Financing/Cashline-PDS.pdf>)
- Home Financing-i (<https://www.alliancebank.com.my/Alliance/media/Documents/Financing/Home-Financing-i-PDS.pdf>)

IMPORTANT NOTE: LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU AND/OR YOUR PROPERTY MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP WITH THE PAYMENTS OF INSTALMENTS ON YOUR FINANCING.

The information provided in this disclosure sheet is effective from 01 August 2025.

LAMPIRAN KETERANGAN PRODUK																			
Sila baca Lampiran Keterangan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Mortgage Term Financing-i serta terma-terma dan syarat-syarat yang dinyatakan dalam Surat Tawaran sebelum anda membuat keputusan. Sila dapatkan penjelasan daripada pihak Bank jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau terma-terma amnya.	Alliance Islamic Bank Berhad Nama Produk: Mortgage Term Financing-i Tarikh :																		
1. Apakah produk ini? Mortgage Term Financing-i ("TF-i") adalah kemudahan yang ditawarkan untuk membiayai pembelian hartanah kediaman dan keuntungan dikira berdasarkan kadar boleh ubah (kadar asas standard + kadar bank). Anda mencagarkan rumah anda sebagai jaminan bagi pembiayaan ini.																			
2. Apakah kontrak Syariah yang digunakan? - Kontrak Syariah yang digunapakai ialah Tawarruq (juga dikenali sebagai Komoditi Murabahah). Murabahah merujuk kepada jualan dan belian aset dimana kos pengambilalihan dan kenaikan margin akan dimaklumkan kepada pembeli. Tawarruq terdiri daripada dua kontrak iaitu jualan dan belian di mana kontrak yang pertama adalah melibatkan jualan aset (komoditi) secara tertangguh oleh pihak Bank kepada pelanggan pada kadar siling bank yang bersamaan dengan had pembiayaan dan kadar keuntungan siling. Seterusnya, pelanggan akan menjual aset yang sama kepada pihak ketiga atas dasar bayaran tunai serta-merta. - Bank akan terlibat dengan perjanjian secara "dua-agensi", dimana pelanggan sebagai prinsipal akan melantik pihak Bank sebagai ejen melalui dokumen Pelantikan Agensi berdasarkan kontrak Wakalah bagi tujuan; a) membeli komoditi daripada pihak Bank; b) menjual semula komoditi tersebut kepada pihak ketiga dengan pembayaran secara tunai serta merta. - Pihak Bank membeli komoditi daripada pembekal dan seterusnya bersama pelanggan menyertai Kontrak Murabahah bagi menjual komoditi tersebut kepada pelanggan secara bayaran tertangguh pada Harga Jualan Bank. Selepas itu, pelanggan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga dengan bayaran secara tunai. - Setelah transaksi Tawarruq telah selesai, pembayaran daripada jualan komoditi kepada pihak ketiga akan dibayar kepada pelanggan untuk kegunaannya. - Transaksi penjualan dan pembelian hendaklah dilakukan melalui penyedia perkhidmatan perdagangan komoditi yang diluluskan oleh pihak Bank. Aset pendasar bagi transaksi jualan dan belian adalah komoditi patuh Syariah (minyak kelapa sawit mentah, logam London Metal Exchange (LME), logam Platinum Group dan mana-mana komoditi patuh Syariah yang diluluskan oleh pihak Bank).																			
3. Apa yang saya peroleh daripada produk ini? - Margin Pembiayaan yang ditawarkan adalah sehingga 90%. - Kadar Keuntungan Efektif ("Kadar Keuntungan Ditetapkan") adalah bersandar pada Kadar Asas Standard ("KAS") dan bermula dari KAS + 1.36% setahun kepada KAS + 3.15% setahun. - Tempoh Pembiayaan adalah sehingga 35 tahun atau sehingga umur 70 tahun (mana yang berlaku dahulu). - Kadar Keuntungan Siling 10% setahun adalah kadar maksimum yang boleh dikenakan untuk pembiayaan. - Kadar Keuntungan Efektif tidak boleh melebihi Kadar Keuntungan Siling sepanjang tempoh pembiayaan pada setiap masa. Contoh: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Perkara</th> <th>Huraian</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jumlah Pembiayaan</td> <td>RM500,000</td> </tr> <tr> <td>Tempoh</td> <td>20 tahun</td> </tr> <tr> <td>Kadar Asas Standard (KAS)</td> <td>2.75% p.a. (tertakluk kepada perubahan)</td> </tr> <tr> <td>Kadar Keuntungan Efektif</td> <td>KAS + 1.59% = 4.34%</td> </tr> <tr> <td>Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)</td> <td>RM248,855</td> </tr> <tr> <td>Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)</td> <td>RM748,855</td> </tr> <tr> <td>Kadar Keuntungan Siling</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Harga Jualan (Berdasarkan Kadar Keuntungan Siling)</td> <td>RM 1,158,026.00</td> </tr> </tbody> </table> Nota: Pembayaran bulanan akan bermula apabila jumlah pembiayaan telah dikeluarkan sepenuhnya atau selepas tamat tempoh tangguh untuk kes pembiayaan hartanah dalam pembinaan. <u>Terpakai untuk Pembiayaan Rumah FlexLink-i:</u> - Program FlexLink Term Financing-i ialah program pembiayaan tetap di mana FlexLink Term Financing-i ("FLTF-i") dipautkan kepada Akaun Semasa-i yang tidak berkeuntungan ("FlexLink Current Account-i"). Ia memberi anda kelonggaran untuk meletakkan deposit dan mengeluarkan semula lebihan dana ("baki kredit") daripada FlexLink Current		Perkara	Huraian	Jumlah Pembiayaan	RM500,000	Tempoh	20 tahun	Kadar Asas Standard (KAS)	2.75% p.a. (tertakluk kepada perubahan)	Kadar Keuntungan Efektif	KAS + 1.59% = 4.34%	Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)	RM248,855	Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)	RM748,855	Kadar Keuntungan Siling	10%	Harga Jualan (Berdasarkan Kadar Keuntungan Siling)	RM 1,158,026.00
Perkara	Huraian																		
Jumlah Pembiayaan	RM500,000																		
Tempoh	20 tahun																		
Kadar Asas Standard (KAS)	2.75% p.a. (tertakluk kepada perubahan)																		
Kadar Keuntungan Efektif	KAS + 1.59% = 4.34%																		
Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)	RM248,855																		
Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun (Berdasarkan kepada Kadar Keuntungan Efektif)	RM748,855																		
Kadar Keuntungan Siling	10%																		
Harga Jualan (Berdasarkan Kadar Keuntungan Siling)	RM 1,158,026.00																		

Account-i pada bila-bila masa dan menjimatkan pembayaran keuntungan untuk pembiayaan.

- FlexLink Current Account-i yang akan dibuka untuk program ini adalah berdasarkan kontrak Syariah Murabahah melalui Tawarruq. Tujuannya adalah semata-mata untuk program ini dan hanya akan dipautkan ke akaun pembiayaan FLTF-i anda.
- Anda boleh membuat pembayaran melebihi ansuran pembayaran pembiayaan anda pada bila-bila masa ke FlexLink Current Account-i anda dan sebarang baki yang dipegang dalam FlexLink Current Account-i:
 - (i) sebelum tamat tarikh akhir pembayarannya (termasuk ansuran pembayaran pembiayaan); dan
 - (ii) melebihi amaun yang perlu dibayar dan perlu dibayar oleh anda, akan digunakan untuk tolakan terhadap baki prinsipal FLTF-i bagi tujuan pengiraan keuntungan. Keuntungan hanya akan dikira pada baki bersih prinsipal akaun FLTF-i selepas tolakan tersebut.
- Dalam pengiraan keuntungan untuk akaun pembiayaan, baki FlexLink Current Account-i dihadkan pada maksimum 75% daripada baki prinsipal FLTF-i. Sila rujuk Jadual 1 untuk ilustrasi.
- Sebarang pra-bayaran atau lebih bayaran yang dibuat terus ke akaun pembiayaan FLTF-i akan dianggap sebagai Bayaran Pendahuluan. Bayaran Pendahuluan tidak akan digunakan untuk menolak baki prinsipal FLTF-i bagi pengiraan keuntungan.
- Baki kredit yang terdapat dalam FlexLink Current Account-i dilindungi oleh Perbadanan Insurans Deposit Malaysia (PIDM) sehingga RM250,000 bagi setiap pendeposit bagi setiap institusi kewangan.

Pengiraan keuntungan pembiayaan FlexLink anda:

Jadual 1

Contoh	Baki Prinsipal FLTF-i (a)	Baki kredit dalam Akaun Semasa Flexlink-i (b)	Bayaran Pendahuluan dalam akaun FLTF-i (c)	Jumlah tolakan maksimum (d) = [(a) – (c)]*75%	Baki bersih prinsipal untuk pengiraan keuntungan (e) = (a) – [(b) or (d), yang mana lebih rendah]
Contoh 1	RM500,000.00	RM100,000	RM0	RM375,000	RM400,000
Contoh 2	RM500,000.00	RM100,000	RM100,000	RM300,000	RM400,000
Contoh 3	RM500,000.00	RM400,000	RM0	RM375,000	RM125,000
Contoh 4	RM500,000.00	RM400,000	RM100,000	RM300,000	RM200,000

Nota: Ilustrasi di atas menunjukkan jumlah bersih yang digunakan untuk pengiraan keuntungan. Keuntungan dikira berdasarkan jumlah bersih secara harian.

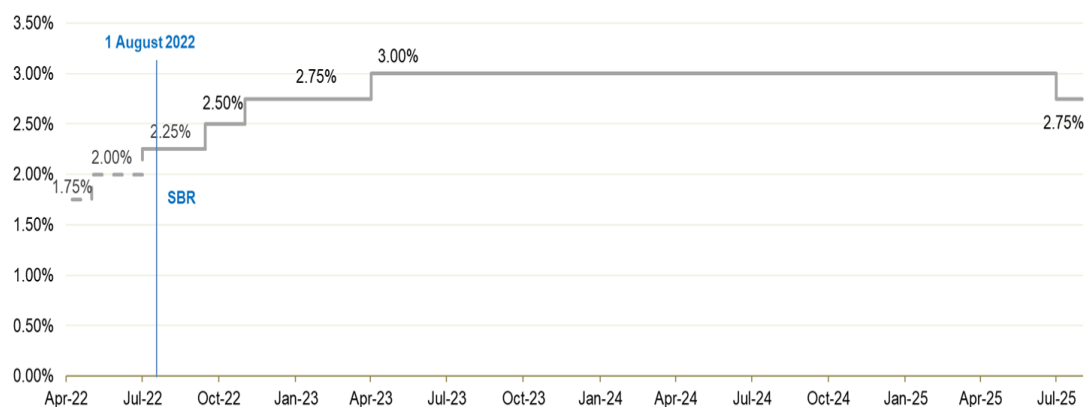
4. Apakah yang dimaksudkan dengan “Kadar Asas Standard” (“KAS”)?

KAS bagi TF-i adalah berdasarkan kadar penanda aras yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras tersebut kini ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalaman (OPR), yang mencerminkan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

5. Apakah yang boleh mencetuskan perubahan pada KAS?

Kadar Asas Standard (SBR) kami boleh meningkat atau menurun disebabkan oleh perubahan dalam kadar penanda aras, iaitu perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR).

6. Penanda aras Kos Dana untuk 3 tahun yang lalu



Nota: KAS telah diperkenalkan pada 1 Ogos 2022. Graf menunjukkan siri sejarah OPR, iaitu kadar penanda aras KAS.

7. Apakah tanggungjawab saya?

- Bagi pembiayaan hartanah dalam pembinaan, anda perlu menjelaskan bayaran ansuran keuntungan sepanjang tempoh pembinaan tersebut. Keuntungan dikira pada Kadar Keuntungan Efektif ke atas baki jumlah pembiayaan harian (atau berdasarkan baki bulanan di mana dinyatakan dan berkenaan). Keuntungan itu harus dibayar setiap bulan dan akan didebitkan ke akaun anda pada setiap akhir bulan.
- Sekiranya tempoh pembiayaan melebihi umur persaraan anda, anda mesti membuat perancangan yang sewajarnya untuk memastikan anda dapat terus membayar pembiayaan tersebut sama ada melalui pelan simpanan atau polisi endowment yang perlu anda uruskan sendiri. Harap maklum bahawa sekiranya anda gagal membuat sebarang bayaran semasa tempoh persaraan, rumah anda mungkin akan dilelong. Oleh itu, adalah penting untuk anda mempunyai pelan bagi menjelaskan bayaran pembiayaan semasa persaraan
- Sekiranya terdapat perbezaan dalam tempoh pembiayaan dan/atau kadar keuntungan disebabkan perubahan KAS, pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah bayaran ansuran dengan sewajarnya dengan memberi notis terlebih dahulu kepada anda melalui surat pemakluman.

Penting: Ansuran bulanan dan jumlah bayaran akan berubah sekiranya KAS berubah.

Contoh :

Jumlah Pembiayaan	: RM500,000
Tempoh	: 20 tahun
Kadar Asas Standard (KAS)	: 2.75% setahun (tertakluk kepada perubahan)
Kadar Keuntungan Efektif	: SBR + 1.59% = 4.34%

Kadar	Hari ini (KAS = 2.75%)	Jika KAS meningkat sebanyak 1%	Jika KAS meningkat sebanyak 2%
Ansuran bulanan	RM3,121	RM3,395	RM3,681
Jumlah kos keuntungan pada akhir tahun ke 20	RM248,855	RM314,659	RM383,421
Jumlah bayaran pada akhir tahun ke 20	RM748,855	RM814,659	RM883,421

8. Apakah yuran dan caj yang perlu saya bayar?

- Permintaan untuk Mendapat Kembali dan Salinan Fotostat Dokumen Keselamatan**
 - RM7.00 untuk satu set dokumen
 - Bayaran tambahan: bayaran pos sehingga RM15.00 (berdasarkan berat), jika anda meminta dokumen hardcopy untuk diposkan kepada anda
 - Tiada caj jika dokumen dihantar melalui e-mel
- Permintaan Ad Hoc untuk Penyata Pinjaman**
 - RM2.00 untuk setiap permintaan
 - Tiada caj jika penyata dihantar melalui e-mel atau kutipan di bank cawangan
- Penyata Penebusan Pinjaman**
RM25.00 setiap permintaan
- Surat pengesahan untuk pengeluaran KWSP**
 - RM25.00 setiap permintaan hardcopy
 - Bayaran tambahan: bayaran pos sehingga RM5.00 (berdasarkan berat), jika anda meminta dokumen hardcopy untuk diposkan kepada anda
 - Tiada caj jika layan diri dalam talian
- Yuran Guaman dan Pembayaran**
Termasuk yuran guaman seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Ganjaran Peguamcara (SRO) dan yuran pembayaran (yuran termasuk tetapi tidak terhad kepada fi pendaftaran, fi pencarian dan caj lain yang berkaitan).
- Duti Setem**
Tertakluk kepada Akta Duti Setem 1949 (termasuk sebarang pembaharuan).
- Yuran Penilaian**
Yuran penilaian untuk penyediaan laporan penilaian rasmi (untuk hartanah siap sedia).
- Caj Lewat Bayar ("CLB")**
 - (i) Sepanjang tempoh pembiayaan sehingga tarikh matang – Bayaran lewat pada kadar yang tidak melebihi 1% setahun atau pada kadar maksimum lain yang ditetapkan oleh BNM atas amaun tertunggak yang terakru dari tarikh matang sehingga tarikh penyelesaian.
 - (ii) Sekiranya berlaku kemungkiran yang menyebabkan keseluruhan pembiayaan ditarik balik atau dibawa ke mahkamah

- untuk penghakiman sebelum matang – Bayaran lewat pada kadar yang tidak melebihi 1% setahun atau pada kadar maksimum lain yang ditetapkan oleh BNM ke atas baki prinsipal tertunggak dan keuntungan terakru) yang terakru dari tarikh matang sehingga tarikh penyelesaian atau penghakiman (yang mana lebih awal).
- (iii) Selepas matang – Kadar bayaran lewat tidak melebihi kadar harian Pasaran Wang Antara Bank (IIMM) semalaman yang ditetapkan oleh BNM ke atas baki belum jelas (keuntungan utama dan keuntungan terakru).
- (iv) Pembiayaan yang dibentangkan kepada mahkamah untuk tujuan penghakiman – Caj pembayaran lewat akan dikenakan tidak melebihi kadar IIMM yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia ke atas baki tertunggak (yang tidak termasuk caj bayaran lewat yang tidak tertunggak dan kos lain sebelum penghakiman) dari tarikh penghakiman sehingga hutang penghakiman diselesaikan sepenuhnya.

Meskipun setelah perkara di atas dijelaskan, jumlah gantirugi tersebut tidak akan menjadi jumlah gantirugi terkumpul.

Formula:

Caj Lewat Bayar (CLB) = Baki Pembiayaan x Kadar CLB x Bil. hari tertunggak / 365

Contoh:

Bayaran ansuran bulanan	RM3,121
CBL	1%
CLB bagi ansuran bulan Ogos	$RM3,121 \times 1\% \times 31/365 = RM2.65$
CLB bagi ansuran bulan September	$RM3,121 \times 1\% \times 30/365 = RM2.57$
CLB terkumpul (tidak berkompau)	$RM2.65 + RM2.57 = RM5.22$

Kecuali dinyatakan sebaliknya di sini, yuran Bank dinyatakan disini tidak termasuk sebarang cukai semasa dan masa akan datang (jika ada) yang mungkin dikenakan di bawah undang-undang yang berkaitan. Selepas tarikh kuat kuasa pelaksanaan mana-mana cukai pada masa akan datang dan di mana berkenaan, Bank berhak untuk mendapatkan semula cukai tersebut daripada anda.

Semua yuran and caj akan dikemas kini di laman web Bank dari semasa ke semasa, sila merujuk laman web Alliance Bank untuk maklumat.

9. Bagaimanakah saya boleh membayar ansuran bulanan saya?

- Untuk kemudahan anda, kami cadangkan anda membuat pembayaran 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).

*termasuk Akaun Semasa FlexLink-i anda.

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 dengan pemberian notis terlebih dahulu dengan cara menyiarkan di laman web Bank, paparan di premis cawangan atau melalui mana-mana kaedah pemberitahuan lain yang dikehendaki oleh pihak Bank.

10. Bagaimanakah sekiranya saya gagal menunaikan kewajipan saya?

- Caj bayaran lewat seperti yang dinyatakan dalam perenggan 8(h) akan dikenakan.
- Sebarang jumlah ansuran yang tertunggak pada 1 hari bulan setiap bulan, termasuk sebahagian amaun ansuran yang telah dibayar akan kekal sebagai tunggakan.
- Pihak Bank berhak untuk menolak baki kredit akaun anda dengan Bank bagi sebarang bayaran tertunggak ke atas pembiayaan ini selepas 7 hari kalendar notis bertulis diberikan.
- Tindakan undang-undang boleh dikenakan terhadap anda jika anda gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis peringatan terakhir yang diberikan oleh bank. Aset/cagaran yang dicagarkan bagi pembiayaan anda boleh dilelong/direalisasikan/dipelupuskan/dicairkan dan anda perlu menanggung semua kos guaman serta kos sampingan yang berkaitan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan selepas aset/cagaran anda dilelong/direalisasikan/dipelupuskan/dicairkan.
- Pihak Bank berhak untuk mengkaji semula dan menamatkan pembiayaan 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 tertera dan dipersetujui dalam terma and syarat pembiayaan itu.
- Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda dan menyebabkan kesukaran mendapatkan pembiayaan daripada institusi kewangan lain.

11. Bagaimanakah sekiranya saya membuat penyelesaian penuh pembiayaan sebelum tarikh matang?

Anda perlu menjelaskan jumlah baki tertunggak, mana-mana baki semasa dan jumlah keuntungan bulanan kepada pihak Bank.

12. Rebat (Ibra')

- Bank akan memberi rebat (Ibra') kepada anda pada tarikh penyelesaian berdasarkan mana-mana senario berikut:
 - Penebusan/penyelesaian awal di mana anda telah memberi pihak Bank notis bertulis pada masa yang ditetapkan;
 - Penyelesaian disebabkan oleh penyusunan semula pembiayaan;
 - Penyelesaian di mana pembiayaan mencapai status tertunggak/selepas perampasan aset;
 - Penyelesaian di mana pembiayaan telah dibatalkan sebelum tarikh matang.

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

- Keuntungan yang belum diperolehi adalah keuntungan yang sepatutnya dibayar sepanjang baki tempoh pembiayaan tetapi belum terhasil kerana penyelesaian dilakukan sebelum tarikh matang pembiayaan. Pengiraan rebat hendaklah mengikut undang-undang, garis panduan, peraturan dan/atau arahan (sama ada mempunyai kuasa undang-undang atau tidak) yang dikenakan ke atas Bank dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa oleh Bank Negara Malaysia atau mana-mana pihak yang mempunyai bidang kuasa atas Bank.

13. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan Takaful?

Polisi Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan ("MRTT") / Takaful Bertempoh Gadai Janji Mendatar ("MLTT") dengan pihak Bank adalah merupakan pilihan. Bagaimanapun, anda dinasihatkan untuk mengambil polisi MRTT / MLTT dengan panel takaful Bank atau mana-mana syarikat takaful pilihan anda yang diluluskan oleh Bank bagi memastikan bahawa keluarga anda dilindungi sekiranya berlaku kejadian yang tidak diduga ke atas diri anda.

Nota: Perlindungan Takaful Kebakaran adalah wajib diambil dengan panel syarikat takaful Bank atau mana-mana syarikat takaful pilihan anda yang diluluskan oleh Bank.

14. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat sebarang perubahan kepada butir-butir maklumat saya?

Anda perlu menghubungi kami secepat mungkin berkenaan sebarang perubahan di dalam butir-butir perhubungan bagi memastikan semua surat-menyurat diterima oleh anda tepat pada masanya.

15. Di manakah saya boleh mendapat bantuan dan pembelaan?

- 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 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, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda juga boleh menyertai "Program Pengurusan Wang Anda" (POWER) yang ditawarkan oleh AKPK bagi tujuan memberi kesedaran ke atas disiplin kewangan anda dan membantu pengurusan kewangan anda secara berhemat. Butiran perhubungan dan senarai cawangan ada di laman web AKPK di <https://www.akpk.org.my/contact-us>.
- Jika anda ingin mengadu tentang produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh pihak Bank, anda boleh menghubungi pihak Bank di:
Alliance Islamic Bank Berhad, Customer Care Unit, 22nd Floor, Menara Alliance Bank, No. 159 Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2604 3300 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:
Blok 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
- Anda juga boleh menghubungi Ombudsman for Financial Services di:
Tingkat 14, Blok Utama, Menara Takaful Malaysia, No. 4, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2272 2811 Faks: 03-2272 1577 E-mel: enquiry@ofs.org.my

16. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Pusat Khidmat Pelanggan di talian 03-5516 9988 atau kunjungi mana-mana cawangan Alliance Bank / Alliance Islamic Bank atau layari laman web kami di <https://www.alliancebank.com.my/islamic>.

17. Cara pemberitahuan / komunikasi dan komunikasi berterusan oleh Bank

Bank berhak untuk meminda Terma dan Syarat dan yuran dan caj yang terpakai kepada *Home Financing-i* dengan memberi notis sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum perubahan itu berkuat kuasa. Notis perubahan boleh diberikan kepada anda melalui:

- SMS; dan/atau
- e-mel; dan/atau
- pengumuman di laman web Bank; dan/atau
- sisipan dalam penyata akaun; dan/atau
- melalui mana cara pemberitahuan lain yang dipilih oleh Bank.

18. Pakej pembiayaan lain yang ditawarkan adalah seperti berikut:

- Cashline Facility-i (<https://www.alliancebank.com.my/Alliance/media/Documents/Financing/Cashline-PDS.pdf>)
- Home Financing-i (<https://www.alliancebank.com.my/Alliance/media/Documents/Financing/Home-Financing-i-PDS.pdf>)

NOTA PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG TERHADAP ANDA DAN/ATAU RUMAH ANDA AKAN DIHALANG TEBUS SEKIRANYA ANDA INGKAR DALAM PEMBAYARAN PEMBIAYAAN ANDA.

Maklumat yang diberikan dalam lampiran keterangan ini berkuatkuasa dari 01 Ogos 2025