



ALLIANCE BANK

ALLIANCE ISLAMIC BANK

# **i-Wish Home Financing-i Product Disclosure Sheet**

PRODUCT DISCLOSURE SHEET																																																																																																																			
<p>Please read this Product Disclosure Sheet before you decide to apply for the <b>i-Wish Home Financing-i</b> 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.</p>	<p><b>Name of Product: i-Wish Home Financing-i</b></p> <p><b>Date:</b></p>																																																																																																																		
<b>1. What is this product about?</b>																																																																																																																			
i-Wish Home Financing-i (" <b>HF-i</b> ") is offered to finance a residential property whether completed or under construction. It can also be offered to refinance an existing mortgage financing. It is calculated on a variable rate basis and is secured against the property to be financed.																																																																																																																			
<b>2. What is the Shariah contract applicable?</b>																																																																																																																			
HF-i is based on the Shariah contract of <i>Bai Bithaman Ajil</i> (" <b>BBA</b> "). BBA involves the sale of an asset on deferred payment terms which includes a profit margin agreed by both parties. A property shall be used as the underlying asset of the sale transaction.																																																																																																																			
<b>3. What do I get from this product?</b>																																																																																																																			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Margin of Financing ("<b>MOF</b>") offered is up to 90%.</li> <li>• Effective Profit Rate ("<b>Prescribed Rate</b>") is pegged to the Base Rate ("<b>BR</b>") and ranges from BR + 0.54% p.a. to BR + 1.6% p.a.</li> <li>• Financing tenure is up to 35 years or up to the age of 70 (whichever comes first).</li> <li>• Ceiling Rate is the maximum all-in rate chargeable for the financing.</li> <li>• The Effective Profit Rate shall not exceed the Ceiling Rate during the financing tenure at all times.</li> </ul>																																																																																																																			
<b>Example:</b>																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Item</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total Amount Financed</td> <td>RM500,000</td> </tr> <tr> <td>Tenure</td> <td>20 years</td> </tr> <tr> <td>Base Rate (BR)</td> <td>2.57% p.a. (subject to change)</td> </tr> <tr> <td>Effective Profit Rate</td> <td>BR + 0.77% = 3.34%</td> </tr> <tr> <td>Ceiling Rate</td> <td>9.90% (subject to change)</td> </tr> <tr> <td>Selling Price</td> <td>RM1,150,087</td> </tr> <tr> <td>Total profit cost at the end of 20 years</td> <td>RM186,127</td> </tr> <tr> <td>Total payment amount at the end of 20 years</td> <td>RM686,127</td> </tr> </tbody> </table>		Item	Description	Total Amount Financed	RM500,000	Tenure	20 years	Base Rate (BR)	2.57% p.a. (subject to change)	Effective Profit Rate	BR + 0.77% = 3.34%	Ceiling Rate	9.90% (subject to change)	Selling Price	RM1,150,087	Total profit cost at the end of 20 years	RM186,127	Total payment amount at the end of 20 years	RM686,127																																																																																																
Item	Description																																																																																																																		
Total Amount Financed	RM500,000																																																																																																																		
Tenure	20 years																																																																																																																		
Base Rate (BR)	2.57% p.a. (subject to change)																																																																																																																		
Effective Profit Rate	BR + 0.77% = 3.34%																																																																																																																		
Ceiling Rate	9.90% (subject to change)																																																																																																																		
Selling Price	RM1,150,087																																																																																																																		
Total profit cost at the end of 20 years	RM186,127																																																																																																																		
Total payment amount at the end of 20 years	RM686,127																																																																																																																		
Note: The monthly payments will commence once the financing amount has been disbursed.																																																																																																																			
<b>4. What is the Base rate ("BR")?</b>																																																																																																																			
The Bank's BR comprises our benchmark cost of funds (" <b>COF</b> ") and the cost of Statutory Reserve Requirement (" <b>SRR</b> ") imposed by Bank Negara Malaysia (" <b>BNM</b> "). Our benchmark COF reflects the cost of raising new funds and is based on monthly average of 3-months Kuala Lumpur Interbank Offered Rate (" <b>KLIBOR</b> "). The BR methodology is subject to periodic review. The implementation of new BR methodology is also subject to approval by BNM.																																																																																																																			
<b>5. What are the possible scenarios that trigger a change in the BR?</b>																																																																																																																			
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 (" <b>OPR</b> ") 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.																																																																																																																			
<b>6. Historical benchmark COF in the last 3 years</b>																																																																																																																			
<table border="1"> <caption>Historical benchmark COF in the last 3 years</caption> <thead> <tr> <th>Month</th> <th>Base Rate (%)</th> <th>Benchmark COF (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Jul-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Aug-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Sep-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Oct-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Nov-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Dec-17</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Jan-18</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Feb-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Mar-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Apr-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>May-18</td><td>4.00</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Jun-18</td><td>4.00</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Jul-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Aug-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Sep-18</td><td>4.00</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Oct-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Nov-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Dec-18</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Jan-19</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Feb-19</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Mar-19</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>Apr-19</td><td>4.00</td><td>3.60</td></tr> <tr><td>May-19</td><td>3.80</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>Jun-19</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Jul-19</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Aug-19</td><td>3.80</td><td>3.40</td></tr> <tr><td>Sep-19</td><td>3.80</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>Oct-19</td><td>3.80</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>Nov-19</td><td>3.80</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>Dec-19</td><td>3.80</td><td>3.30</td></tr> <tr><td>Jan-20</td><td>3.60</td><td>3.10</td></tr> <tr><td>Feb-20</td><td>3.60</td><td>3.10</td></tr> <tr><td>Mar-20</td><td>3.40</td><td>2.80</td></tr> <tr><td>Apr-20</td><td>3.40</td><td>2.90</td></tr> <tr><td>May-20</td><td>3.20</td><td>2.30</td></tr> <tr><td>Jun-20</td><td>3.00</td><td>2.40</td></tr> <tr><td>Jul-20</td><td>2.80</td><td>2.10</td></tr> </tbody> </table>		Month	Base Rate (%)	Benchmark COF (%)	Jul-17	3.80	3.40	Aug-17	3.80	3.40	Sep-17	3.80	3.40	Oct-17	3.80	3.40	Nov-17	3.80	3.40	Dec-17	3.80	3.40	Jan-18	3.80	3.40	Feb-18	4.00	3.60	Mar-18	4.00	3.60	Apr-18	4.00	3.60	May-18	4.00	3.40	Jun-18	4.00	3.40	Jul-18	4.00	3.60	Aug-18	4.00	3.60	Sep-18	4.00	3.40	Oct-18	4.00	3.60	Nov-18	4.00	3.60	Dec-18	4.00	3.60	Jan-19	4.00	3.60	Feb-19	4.00	3.60	Mar-19	4.00	3.60	Apr-19	4.00	3.60	May-19	3.80	3.30	Jun-19	3.80	3.40	Jul-19	3.80	3.40	Aug-19	3.80	3.40	Sep-19	3.80	3.30	Oct-19	3.80	3.30	Nov-19	3.80	3.30	Dec-19	3.80	3.30	Jan-20	3.60	3.10	Feb-20	3.60	3.10	Mar-20	3.40	2.80	Apr-20	3.40	2.90	May-20	3.20	2.30	Jun-20	3.00	2.40	Jul-20	2.80	2.10
Month	Base Rate (%)	Benchmark COF (%)																																																																																																																	
Jul-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Aug-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Sep-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Oct-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Nov-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Dec-17	3.80	3.40																																																																																																																	
Jan-18	3.80	3.40																																																																																																																	
Feb-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Mar-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Apr-18	4.00	3.60																																																																																																																	
May-18	4.00	3.40																																																																																																																	
Jun-18	4.00	3.40																																																																																																																	
Jul-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Aug-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Sep-18	4.00	3.40																																																																																																																	
Oct-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Nov-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Dec-18	4.00	3.60																																																																																																																	
Jan-19	4.00	3.60																																																																																																																	
Feb-19	4.00	3.60																																																																																																																	
Mar-19	4.00	3.60																																																																																																																	
Apr-19	4.00	3.60																																																																																																																	
May-19	3.80	3.30																																																																																																																	
Jun-19	3.80	3.40																																																																																																																	
Jul-19	3.80	3.40																																																																																																																	
Aug-19	3.80	3.40																																																																																																																	
Sep-19	3.80	3.30																																																																																																																	
Oct-19	3.80	3.30																																																																																																																	
Nov-19	3.80	3.30																																																																																																																	
Dec-19	3.80	3.30																																																																																																																	
Jan-20	3.60	3.10																																																																																																																	
Feb-20	3.60	3.10																																																																																																																	
Mar-20	3.40	2.80																																																																																																																	
Apr-20	3.40	2.90																																																																																																																	
May-20	3.20	2.30																																																																																																																	
Jun-20	3.00	2.40																																																																																																																	
Jul-20	2.80	2.10																																																																																																																	

## 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 arranged by yourself.
- In the event of any variation to the financing tenure and/or profit rate due to changes in the BR, the Bank reserves the right to vary the payment amount accordingly.

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

**Example :**

Rate	Today (BR = 2.57%)	If BR goes up 1%	If BR goes up 2%
Monthly instalment	RM2,859	RM3,121	RM3,395
Total profit cost at the end of 20 years	RM186,127	RM248,855	RM314,659
Total payment amount at the end of 20 years	RM686,127	RM748,855	RM814,659

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

### a) Legal Fees

Legal fees for preparation of the financing documentation and security documentation (if any).

### b) Stamp Duty

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

### c) Valuation Fees

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

### d) 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 Bank Negara Malaysia 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 Bank Negara Malaysia 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 Bank Negara Malaysia 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 Bank Negara Malaysia 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 = Outstanding amount x LPC rate x No. of days overdue / 365 days

#### Example:

Monthly instalment	RM2,859
LPC rate	1%
LPC on April instalment	RM2,859 x 1% x 30/365 = RM2.35
LPC on May instalment	RM2,859 x 1% x 31/365 = RM2.43
Accumulated LPC (non-compounding)	RM2.35 + RM2.43 = RM4.78

Unless otherwise specified herein, the Bank's charges 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.

## 9. How do I service my monthly instalment?

- 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).

- 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.

#### 10. What if I fail to fulfil my obligations?

- Late payment charges 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 shall be entitled to vary the Prescribed Rate which the variation shall not be more than 3.00% per annum above the Prescribed Rate or such other rate as the Bank may prescribe from time to time on the total balance outstanding of the financing, in the event that the account is in arrears for more than three (3) months or you have defaulted more than three (3) monthly instalments/profit payments ("Additional Profit Rate") subject to the all-in rate not exceeding the Ceiling Rate.
- The Additional Profit Rate is displayed in the Bank's website and you may refer to <https://www.alliancebank.com.my/general/islamic-profit-rate.aspx> for the latest information.
- The profit rate shall be revised back to Prescribed Rate in the following month upon full settlement of the arrears.
- The Bank may set-off any credit balances in your accounts maintained with the Bank against any outstanding balance in the financing account.
- Legal action will be taken if you fail to respond to reminder notices. The security/collateral charged for your financing 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 after your property has been sold.
- 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 maturity period?

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 any Takaful coverage?

A Mortgage Reducing Term Takaful ("MRTT") / Mortgage Level Term Takaful ("MLTT") policy is optional. However, you are advised to take up a MRTT / MLTT policy to ensure that your next of kin and loved ones are protected in the event of unforeseen circumstances affecting yourself.

Note: Fire Takaful coverage 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, 2<sup>nd</sup> Floor, 3 Alliance, 3 Jalan SS15/2A, 47500 Subang Jaya, Selangor.**  
Tel: 03-5516 9988 Fax: 03-5516 9399 Email: [info@alliancefg.com](mailto: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. For further information or to register, please contact AKPK at:  
**Level 8, Maju Junction Mall, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur.**  
Tel: 03-26167766 Email: [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)
- If you wish to lodge a complaint 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](mailto: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](mailto:bnmtelelink@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](mailto:enquiry@ofs.org.my)

**16. Where can I get further information?**

- For further details, 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/home.aspx>.
- Should you require additional information on applying for a home financing, please refer to the banking info booklet on “Housing Financing”, available at all our branches or visit [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my).

**17. Other financing packages available:**Consumer Financing

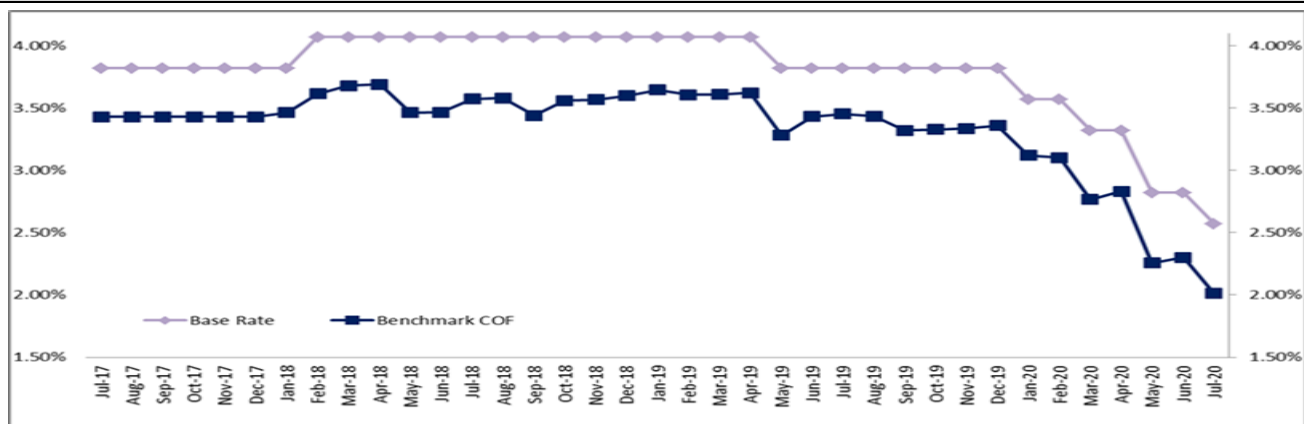
- Mortgage Term Financing-i
- Cashline Facility-i
- CashVantage Financing-i

**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 valid as at August 2020.*

<p><b>LAMPIRAN KETERANGAN PRODUK</b></p> <p>Sila baca Lampiran Keterangan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk <b>i-Wish Home Financing-i</b> 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.</p>	<p><b>Nama Produk: i-Wish Home Financing-i</b></p> <p><b>Tarikh :</b></p>																		
<p><b>1. Apakah produk ini?</b></p>																			
<p>i-Wish Home Financing-i (“<b>HF-i</b>”) adalah kemudahan yang ditawarkan untuk membiayai hartanah siap dibina atau hartanah dalam pembinaan. Ia juga boleh ditawarkan untuk membiayai semula gadai janji yang sedia ada. Jumlah pembiayaan dikira berdasarkan kadar boleh ubah dan pembiayaan ini bercagarkan harta yang akan dibiayai.</p>																			
<p><b>2. Apakah kontrak Shariah yang digunapakai?</b></p>																			
<p>HF-i adalah berdasarkan kontrak Shariah <i>Bai Bithaman Ajil</i> (“<b>BBA</b>”). BBA adalah penjualan aset dengan bayaran secara tertanggung termasuk margin keuntungan yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Harta hendaklah digunakan sebagai aset pendasar transaksi jualan.</p>																			
<p><b>3. Apakah yang boleh saya perolehi daripada produk ini?</b></p>																			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Margin Pembiayaan yang ditawarkan adalah sehingga 90%.</li> <li>• Kadar Keuntungan Efektif (“Kadar Keuntungan Ditetapkan”) adalah bersandar pada Kadar Asas (“<b>KA</b>”) dan bermula dari KA + 0.54% setahun kepada KA + 1.6% setahun.</li> <li>• Tempoh Pembiayaan adalah sehingga 35 tahun atau sehingga umur 70 tahun (mana yang berlaku dahulu).</li> <li>• Kadar Siling adalah kadar maksimum yang boleh dikenakan untuk pembiayaan.</li> <li>• Kadar Keuntungan Efektif tidak boleh melebihi Kadar Siling sepanjang tempoh pembiayaan pada setiap masa.</li> </ul>																			
<p><b>Contoh:</b></p>																			
<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 (KA)</td> <td>2.57% (tertakluk kepada perubahan)</td> </tr> <tr> <td>Kadar Keuntungan Efektif</td> <td>KA + 0.77% = 3.34%</td> </tr> <tr> <td>Kadar Siling</td> <td>9.90% (tertakluk kepada perubahan)</td> </tr> <tr> <td>Harga Jualan</td> <td>RM1,150,087</td> </tr> <tr> <td>Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun</td> <td>RM186,127</td> </tr> <tr> <td>Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun</td> <td>RM686,127</td> </tr> </tbody> </table>		Perkara	Huraian	Jumlah Pembiayaan	RM500,000	Tempoh	20 tahun	Kadar Asas (KA)	2.57% (tertakluk kepada perubahan)	Kadar Keuntungan Efektif	KA + 0.77% = 3.34%	Kadar Siling	9.90% (tertakluk kepada perubahan)	Harga Jualan	RM1,150,087	Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun	RM186,127	Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun	RM686,127
Perkara	Huraian																		
Jumlah Pembiayaan	RM500,000																		
Tempoh	20 tahun																		
Kadar Asas (KA)	2.57% (tertakluk kepada perubahan)																		
Kadar Keuntungan Efektif	KA + 0.77% = 3.34%																		
Kadar Siling	9.90% (tertakluk kepada perubahan)																		
Harga Jualan	RM1,150,087																		
Jumlah kos keuntungan pada akhir 20 tahun	RM186,127																		
Jumlah bayaran pada akhir 20 tahun	RM686,127																		
<p>Nota: Pembayaran bulanan akan bermula apabila jumlah pembiayaan telah dikeluarkan.</p>																			
<p><b>4. Apakah yang dimaksudkan dengan “Kadar Asas” (“KA”)?</b></p>																			
<p>Kadar Asas Bank merangkumi penanda aras Kos Dana (“<b>COF</b>”) dan kos Keperluan Rizab Berkanun (“<b>SRR</b>”) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia (“<b>BNM</b>”). Penanda aras Kos Dana mencerminkan kos mengumpul dana baru dan berdasarkan pada purata 3 bulan Kadar Tawaran Antara Bank Kuala Lumpur (“<b>KLIBOR</b>”). Cara mengenalpasti KA disemak dari semasa ke semasa. Penguatkuasaan KA yang baharu tertakluk kepada kelulusan daripada BNM.</p>																			
<p><b>5. Apakah yang boleh mencetuskan perubahan pada KA?</b></p>																			
<p>KA Bank boleh mengalami kenaikan and penurunan disebabkan oleh perubahan dalam penanda aras COF dan perubahan pada SRR. Perubahan pada penanda aras COF mungkin berlaku disebabkan oleh perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (“<b>OPR</b>”) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari BNM atau disebabkan oleh faktor-faktor lain seperti perubahan pada strategi pembiayaan Bank atau kos mengumpul dana.</p>																			

## 6. Penanda aras Kos Dana untuk 3 tahun yang lalu



Base Rate merujuk kepada Kadar Asas.  
Benchmark COF merujuk kepada penanda aras Kos Dana.

## 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.
- Jika tempoh pembiayaan melebihi umur persaraan anda, anda perlu membuat persiapan sewajarnya untuk memastikan bahawa anda boleh terus membayar balik pembiayaan sama ada melalui pelan simpanan atau polisi endowmen yang diatur oleh anda sendiri.
- Sekiranya terdapat perbezaan dalam tempoh pembiayaan dan/atau kadar keuntungan disebabkan perubahan KA, pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah bayaran ansuran dengan sewajarnya.

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

### Contoh :

Kadar	Hari ini (KA = 2.57%)	Jika KA meningkat sebanyak 1%	Jika KA meningkat sebanyak 2%
Ansuran bulanan	RM2,859	RM3,121	RM3,395
Jumlah kos keuntungan pada akhir tahun ke 20	RM186,127	RM248,855	RM314,659
Jumlah bayaran pada akhir tahun ke 20	RM686,127	RM748,855	RM814,659

## 8. Apakah yuran dan caj yang perlu saya bayar?

- Yuran Guaman**  
Yuran guaman untuk penyediaan dokumentasi pembiayaan dan dokumentasi cagaran (jika ada).
- 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")**
  - 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.
  - 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).
  - 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).
  - 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	RM2,859
Kadar CLB	1%
CLB bagi ansuran bulan Apr	$RM2,859 \times 1\% \times 30/365 = RM2.35$
CLB bagi ansuran bulan Mei	$RM2,859 \times 1\% \times 31/365 = RM2.43$
CLB terkumpul (tidak berkompau)	$RM2.35 + RM2.43 = RM4.78$

Kecuali dinyatakan sebaliknya di sini, yuran Bank 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.

#### 9. Bagaimanakah saya boleh membayar ansuran bulanan saya?

- Untuk kemudahan anda, kami cadangkan anda membuat pembayaran menerusi kaedah berikut:
  - a) GIRO Antara Bank (IBG) / Pemindahan Dana Segera Antara Bank (IBFT) melalui ATM atau Perbankan Internet.
  - b) 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.

#### 10. Bagaimanakah sekiranya saya gagal menunaikan kewajipan saya?

- Caj bayaran lewat akan dikenakan.
- Sebarang amaun ansuran yang tertunggak pada 1 hari bulan setiap bulan, termasuk sebahagian amaun ansuran yang telah dibayar akan kekal sebagai tunggakan.
- Bank berhak untuk mengubah kadar yang ditetapkan, yang mana tidak melebihi 3.00% setahun tetapi melebihi Kadar Keuntungan Ditetapkan atau apa-apa kadar lain sebagaimana yang ditetapkan berdasarkan jumlah baki pembiayaan, sekiranya tunggakan tersebut melebihi tiga (3) bulan atau pembayaran anda berlaku kemungkiran melebihi tiga (3) bulan ("Kadar Keuntungan Tambahan") yang mana tertakluk kepada keseluruhan kadar yang tidak melebihi kadar siling.
- Kadar Keuntungan Tambahan akan dipaparkan di laman web Bank dan anda boleh merujuk <https://www.alliancebank.com.my/general/islamic-profit-rate.aspx> untuk maklumat selanjutnya.
- Sekiranya jumlah tunggakan berjaya diselesaikan, kadar keuntungan akan kembali kepada kadar asal yang telah ditetapkan pada bulan berikutnya.
- Pihak Bank berhak untuk menolak baki kredit akaun anda dengan Bank bagi sebarang bayaran tertunggak ke atas pembiayaan ini selepas notis bertulis diberikan terlebih dahulu mengenai cadangan Bank untuk membuat penolakan.
- Jika ansuran bulanan anda tidak dibayar selepas tiga (3) bulan, akaun pembiayaan anda akan diklasifikasikan sebagai "Pembiayaan Tidak Berbayar". Ini akan memberi kesan terhadap penggunaan pembiayaan perbankan anda yang lain dengan Bank ini.
- Tindakan undang-undang boleh dikenakan terhadap anda jika anda gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis peringatan yang diberikan. Aset/cagaran yang dicagarkan untuk pembiayaan anda boleh dirampas/dilupuskan dimana anda akan menanggung semua kos di atas tindakan tersebut. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan setiap baki pembiayaan selepas aset yang dicagarkan anda dijual.
- 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:
  - a) Penebusan/penyelesaian awal di mana anda telah memberi pihak Bank notis bertulis pada masa yang ditetapkan;
  - b) Penyelesaian disebabkan oleh penyusunan semula pembiayaan;



- c) Penyelesaian di mana pembiayaan mencapai status tertunggak/selepas perampasan aset;
- d) 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?

Mortgage Reducing Term Takaful (“MRTT”) / Mortgage Level Term Takaful (“MLTT”) adalah merupakan polisi pilihan. Bagaimanapun, anda dinasihatkan untuk mengambil MRTT / MLTT untuk memastikan bahawa keluarga anda dilindungi sekiranya berlaku kejadian yang tidak diduga ke atas diri anda.

Nota: Perlindungan Takaful Kebakaran adalah wajib diambil.

### 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                      Faks: 03-5516 9399                      E-mel: [info@alliancefg.com](mailto: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. Untuk maklumat lanjut atau mendaftar, sila hubungi AKPK di:  
**Tingkat 8, Maju Junction Mall, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur.**  
Tel: 03-26167766                      E-mel: [enquiry@akpk.org.my](mailto: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](mailto: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: [bnmteletelink@bnm.gov.my](mailto:bnmteletelink@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](mailto: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/home.aspx>.
- Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan mengenai pembiayaan perumahan, sila rujuk buku kecil maklumat perbankan mengenai “Pembiayaan Perumahan” yang boleh diperolehi di semua cawangan kami dan laman web [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my).

### 17. Pakej pembiayaan lain yang ditawarkan adalah seperti berikut:

#### Pembiayaan Konsumer

- Mortgage Term Financing-i
- Cashline Facility-i
- CashVantage Financing-i

**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 adalah sah pada Ogos 2020.