

PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Dear Customer,

This Product Disclosure Sheet (PDS) provides you with key information on

Commodity Murabahah Skim Jaminan Kredit Perumahan Home Financing-i [IMJS]

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



Date : []

1

What is RHB Commodity Murabahah Skim Jaminan Kredit Perumahan Home Financing-i?

Commodity Murabahah Skim Jaminan Kredit Perumahan Home Financing-i (the Facility) is financing offers up to 100% (financing residential property) + 10% (financing of Mortgage Reducing Term Takaful/ Mortgage Level Term Takaful, Houseowners Takaful, solicitor's fee and valuation fee) guaranteed by Syarikat Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) for Malaysian citizen age 18 and above.

This Facility is subject to financing of not exceeding RM500,000 and is aimed at assisting income earners (fixed / non-fixed) or self-employed home buyers to have better accessibility to home financing under construction and completed residential property. This Facility is for first home buyer and for own occupancy purposes. Joint application with family members is allowed.

Shariah Concept Applicable:

- **Commodity Murabahah (CM):** Commodity Murabahah is a Tawarruq arrangement between the Bank, Customer, and Commodity Suppliers through Brokers. It refers to the trading of commodities which act as the underlying assets of a sale and purchase transaction. You will make payment to the bank for the sale price of the commodity, which includes cost price ("Purchase Price") and Total Profit on deferred basis. With the concept of Tawarruq, you will receive cash proceeds in exchange for the commodities being sold off to third party. The cash proceeds shall be used to finance your intended home/property.
- **Tawarruq:** A Tawarruq consists of two sale and purchase contracts. The first involves the sale of an asset by a seller to a purchaser on a deferred basis. Subsequently, the purchaser of the first sale will sell the same asset to a third party at cost price and on spot basis.
- **Rahn:** Rahn is a contract between a pledger (rahn) and a pledgee (murtahin) whereby an asset is pledged as collateral (marhun) to the pledgee to provide assurance that the liability or obligation against the pledgee will be fulfilled. The home/property is the asset that you pledge as a collateral.
- **Wakalah:** Wakalah is a contract in which a party, as principal (muwakkil) authorizes another party as his agent (wakil) to perform a particular task in matters that may be delegated, with or without imposition of a fee.
- **Kafalah:** Kafalah refers to a contract where the guarantor conjoins the guaranteed party in assuming the latter's specified liability. SJKP will act as guarantor for settlement of the outstanding amount of your financing facility. In consideration of the guarantee provided by SJKP, the Bank shall pay guarantee fee to SJKP as per the terms agreed between both parties.

2

Know Your Obligations

For this home financing, as an illustration:

- Your financing amount: RM[]
- Your margin of financing: []%
- Your financing tenure: [] years
- Standardised base rate islamic (SBRI)*: []% p.a.
- Effective financing rate: []% p.a.
- Ceiling Profit Rate: 10.25%p.a.

In total you will pay RM[] at the end of [] years.

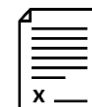
You also have to pay the following fees and charges:

- Stamp duty: as per the Stamp Act 1949 (Revised 1989)
- Disbursement fee: Include fees for registration of charge, land search and bankruptcy search.
- Legal Fees: fees for preparation of financing agreement as per the scale in the Solicitors' Remuneration Order (SRO).
- Valuation Fees: for preparation of formal valuation report (applicable to completed property only).
- Redemption Statement Fee (per account, per request): **RM37.20 per account, per request.**
- Letter of Confirmation for Employees Provident Fund ("EPF") Withdrawal Fee. **RM20.00 per request**
- Request Security Document Retrieval Fee (per document)
 - a) Non-Certified True Copy (non-CTC): i. **RM30.00** for scan copy via email, ii. **RM38.00** for printed copy (self-collection at branch).
 - b) Certified True Copy (CTC): **RM49.00** for self collection at branch.
- Additional courier charges **RM5.30** (West Malaysia) or **RM8.00** (East Malaysia) for courier deliver.
- Request Additional Financing Statement Fee (per request)
 - a) No charges for latest 2 years statement.
 - b) For statement period more than 2 years, the following charges apply:
 - i. **RM15.00** per request for scan copy via email.
 - ii. **RM15.00** (for first 9 pages), additional **RM0.50** for every additional 10 pages for hard copy (self-collection at branch).
- Additional courier charges **RM5.30** (West Malaysia) or **RM8.00** (East Malaysia) for courier deliver.

For the avoidance of doubt, you will bear all professional fees, taxes (including service tax and/or any applicable taxes imposed from time to time), and out-of-pocket expenses incurred and any other fees, expenses or recourse in respect of this banking facility.

All fees and charges are non-refundable and may be updated by the Bank on its website from time to time. For full list of fees and charges, please visit our website: <https://www.rhbgroup.com/others/service-charges/index.html>

It is your responsibility to:



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



Pay your monthly payment timely and in full for [] years. Speak to us if you wish to settle your financing earlier.



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



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

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

3

Know Your Risks

What happen if you fail to pay your monthly payments?

1. The Bank shall have the right to impose ta'widh (compensation) as follows:
 - The Bank may charge up to 1%p.a. on overdue amounts for late monthly payments, calculated daily.
 - If overdue amounts remain unpaid beyond the facility tenure, the Bank may charge the Islamic Interbank Money Market Rate or any other method approved by Bank Negara Malaysia.
 - Compensation charges will not be compounded and are payable before and after any court judgement.
2. The Bank has the right by giving 7 calendar days' prior notice to the Customer, to debit any amount of money in any of the Customer's account with the Bank to pay the outstanding amount due to the Bank.
3. If payment is not made after three reminders, the Bank may take legal action, including **foreclosure**.
4. Legal action may affect your credit rating, making future credit more difficult.

Your monthly payment may increase during the tenure of your financing.

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

Rate	Current Rate	Rate increase by 1%	Rate increase by 2%
Monthly payment	RM[]	RM[]	RM[]
Total profit cost at the end of 35 years	RM[]	RM[]	RM[]
Total payment amount at the end of 35 years	RM[]	RM[]	RM[]

4

Other Key Terms

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) / Mortgage Level Term Takaful (MLTT) is **compulsory**.
- Rebate (Ibra') = *Remaining Unearned Profit – Early Settlement Charges (if any).

*Remaining Unearned Profit is equal to unrealised profit at the time of full settlement.

The Bank must grant rebate (ibra') on any amount payable by the Customer in respect of any payment due under the Facility in a situation of early settlement/redemption, restructuring, termination or cancellation, occurrence of Event of Default. In the case of variable rate facility, where the Effective Profit Rate is lower than Ceiling Profit Rate.

- Early Settlement Charges for Home Financing-i: Not applicable.

If you have any questions or require assistance on your housing financing, you can:



Call us at:
03-9206 8118



Visit us at:
[https://www.rhbgroup.com/other
s/contact-us/index.html](https://www.rhbgroup.com/other-s/contact-us/index.html)



Email us at:
customer.service@rhbggroup.com



Scan the QR
code above

Disclaimer: This Product Disclosure Sheet is for information purposes only and does not constitute any advice on any matter discussed. All information and materials including those on services, products, financial information, data, text or other items are provided strictly 'as is', and 'as available' and are so provided for your information and reference only. The Bank does not guarantee the usefulness or adequacy of the information provided and shall not be liable for any errors and will not be responsible for the consequences of reliance upon any opinion or statement contained in this document or for any omission, save and except where the same is attributable to the gross negligence, wilful misconduct, wilful default or fraud of the Bank. The precise terms and conditions of this product are specified in the Bank's Letter of Offer (including the appendixes/annexures) and the financing documentation for the product.

The information provided in this disclosure sheet is valid from <13 December 2025>

HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK

Kepada pelanggan,

Baca Helaiian Pendedahan Produk (PDS) ini memberikan anda maklumat penting pasal

Pembiayaan-i Perumahan Murabahah Komoditi bagi Skim Jaminan Kredit Perumahan [IMJS]

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



Date : []

1 Apakah RHB Commodity Murabahah First Home Mortgage-i?

Pembiayaan-i Perumahan Murabahah Komoditi bagi Skim Jaminan Kredit Perumahan (Kemudahan ini) ialah tawaran pembiayaan sehingga 100% (pembiayaan perumahan) + 10% pembiayaan Mortgage Reducing Term Takaful/ Mortgage Level Term Takaful, Takaful Empunya Rumah, fi guaman dan fi penilaian dijamin oleh Syarikat Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) untuk warganegara Malaysia berumur 18 tahun dan ke atas. Kemudahan ini tertakluk kepada pembiayaan tidak melebihi RM500,000 dan bertujuan untuk membantu pembeli rumah yang berpendapatan (tetap/ tidak tetap) atau bekerja sendiri untuk mempunyai akses yang lebih baik kepada pembiayaan perumahan yang masih dalam pembinaan dan siap bina. Kemudahan ini adalah untuk pembeli rumah pertama dan untuk tujuan kediaman sendiri. Permohonan bersama ahli keluarga dibenarkan.

Konsep Syariah yang digunakan:

- **Komoditi Murabahah:** Komoditi Murabahah adalah aturan Tawarruq antara Bank, Pelanggan, dan Pembekal komoditi melalui Broker. Transaksi berkenaan merujuk kepada perdagangan komoditi yang bertindak sebagai aset yang mendasari transaksi jual beli. Anda akan membuat pembayaran kepada bank untuk harga jualan komoditi, yang terdiri daripada harga kos ("Harga Belian") dan Jumlah Untung secara tangguh. Dengan konsep Tawarruq, anda akan menerima hasil tunai sebagai pertukaran untuk komoditi yang dijual kepada pihak ketiga. Perolehan tunai akan digunakan untuk membiayai rumah / harta anda.
- **Tawarruq:** Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jual beli. Yang pertama melibatkan penjualan aset oleh penjual kepada pembeli atas dasar tertangguh. Selepas itu, pembeli jualan pertama akan menjual aset yang sama kepada pihak ketiga pada harga kos dan secara tunai.
- **Rahn:** Rahn adalah kontrak antara pencagar (rahin) dan penerima cagaran (murtahin) di mana aset yang dicagarkan (marhun) kepada penerima cagaran adalah sejenis jaminan bahawa liability atau tanggungan terhadap penerima cagaran akan terlaksana Rumah/Harta adalah aset yang anda berikan sebagai cagaran.
- **Wakalah:** Wakalah merujuk kepada kontrak di mana pihak prinsipal (muwakkil) memberi kuasa kepada eenya (wakil) untuk melaksanakan tugas tertentu dalam hal-hal yang boleh diwakilkan dengan atau tanpa fi.
- **Kafalah:** Kafalah merujuk kepada kontrak di mana penjamin bergabung dengan pihak yang dijamin dalam mengambil alih liability yang ditentukan oleh pihak yang terjamin. SJKP akan bertindak sebagai penjamin untuk menjelas kan jumlah tertunggak Kemudahan pembiayaan pelanggan. Dengan mengambil kira jaminan yang diberikan oleh SJKP, pihak Bank hendaklah membayar yuran jaminan kepada SJKP mengikut terma yang dipersetujui antara kedua-dua pihak.

2 Faham Kewajipan Anda

Untuk pembiayaan perumahan, sebagai ilustrasi:

- Amaun pembiayaan anda: RM[]
- Margin Pembiayaan anda: []%
- Tempoh pembiayaan anda: [] tahun
- Kadar Asas Standard Islamik (KASI)*: []% p.a.
- Kadar Pembiayaan Efektif: []% p.a.
- Kadar Keuntungan Siling: 10.25% p.a.

Anda akan membayar jumlah RM[] pada hujung tahun [].

Anda juga perlu membayar yuran dan caj berikut:

- Duti Setem: Sebagaimana Akta Duti Setem 1949 (Disemak semula 1989)
- Fi Pengeluaran: Termasuk fi untuk pendaftaran gadaian, carian tanah dan carian kebangkrutan.
- Fi Guaman: Fi peguam untuk penyediaan perjanjian pembiayaan. Fi mengikut skala fi yang dinyatakan dalam Perintah Saraan Peguam Cara (SRO).
- Fi Penilaian: Untuk hartanah yang telah disiapkan sahaja. Fi adalah seperti skala fi yang dinyatakan dalam Jadual Ketujuh (Peraturan 48) yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta.
- Fi Penyata Penyelesaian Penuh (satu akaun, satu permintaan): **RM37.20 bagi setiap transaksi** akan dikenakan ke atas akaun Pembiayaan Perumahan anda setiap kali penyata dikeluarkan atas permintaan anda
- Fi Surat Pengesahan untuk Pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja ("KWSP"): **RM20.00** bagi setiap transaksi akan dikenakan ke atas akaun Pembiayaan Perumahan anda setiap kali surat pengesahan untuk pengeluaran KWSP dikeluarkan atas permintaan anda.
- Fi Memperolehi Semula Dokumen Sekuriti (setiap dokumen)
 - Salinan Tidak Disahkan: i. **RM30.00** bagi salinan imbas melalui emel.
 - ii. **RM38.00** bagi salinan bercetak (pengambilan sendiri di cawangan).
 - Salinan Disahkan: **RM49.00** bagi pengambilan sendiri di cawangan.
- Caj kurier tambahan **RM5.30** (Selanjung Malaysia) atau **RM8.00** (Sabah & Sarawak) untuk penghantaran melalui kurier.
- Fi Penyata Pembiayaan Tambahan (setiap permintaan)
 - Tiada caj untuk penyata 2 tahun terkini.
 - Bagi penyata yang melebihi 2 tahun, caj berikut akan dikenakan:

Tanggungjawab anda:



Membaca dan memahami **terma-terma utama** di dalam kontrak sebelum anda menandatangani.



Membayar ansuran pembiayaan anda tepat pada masa, sepanjang [] tahun. Berbicara dengan kami jika ingin menyelesaikan pembiayaan lebih awal.



Membayar **ansuran yang lebih tinggi** jika Kadar Dasar Monetari (OPR) meningkat.



Anda boleh menghubungi kami, jika anda menghadapi kesukaran untuk membuat pembayaran ansuran

- **RM15.00** bagi setiap permintaan untuk salinan imbas melalui emel.
 - **RM15.00** (untuk 9 muka surat pertama), **RM0.50** bagi setiap tambahan 10 muka surat berikutnya untuk salinan bercetak (pengambilan sendiri di cawangan)
- Caj kurier tambahan **RM5.30** (Semanjung Malaysia) atau **RM8.00** (Sabah & Sarawak) untuk penghantaran melalui kurier.

Bagi mengelakkan keraguan, Peminjam hendaklah menanggung semua yuran professional, cukai (termasuk cukai perkhidmatan dan/atau apa-apa cukai terpakai yang dikenakan dari semasa ke semasa, dan perbelanjaan luar jangka yang ditanggung dan apa-apa fi lain, perbelanjaan atau tindakan sewajarnya berkenaan dengan kemudahan perbankan ini. Semua yuran dan caj tidak boleh dikembalikan dan akan dikemaskini oleh Bank di laman web Bank dari semasa ke semasa. Untuk senarai penuh yuran dan caj, sila layari laman web kami <https://www.rhbggroup.com/others/service-charges/index.html>

* KASI adalah berdasarkan Kadar Dasar Semalaman (OPR) yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia. KASI boleh naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam OPR.

Faham Risiko Anda

3

Apa yang berlaku jika anda gagal membayar ansuran pembiayaan anda?

1. Bank mempunyai hak untuk mengenakan ta'widh (pampasan) seperti berikut:
 - Bank mengenakan caj sehingga 1%p.a. pada jumlah tertunggak untuk pembayaran bulanan lewat, dikira setiap hari
 - Jika jumlah tertunggak masih belum dibayar melebihi tempoh kemudahan, Bank boleh mengenakan Kadar Pasaran Wang Islam semasa ataupun mana-mana kaedah lain yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia
 - Caj pampasan tidak akan dikompaun dan perlu dibayar sebelum dan selepas sebarang penghakiman mahkamah.
2. Bank boleh memotong wang daripada akaun anda, dengan notis tujuh (7) hari kalendar terlebih dahulu, untuk menjelaskan jumlah tertunggak.
3. Jika pembayaran tidak dibuat selepas tiga kali peringatan, Bank boleh mengambil tindakan undang-undang termasuk perampasan.
4. Tindakan undang-undang boleh menjejaskan penarafan kredit anda, menjadikan kredit masa hadapan sukar.

Ansuran pembiayaan anda mungkin meningkat semasa tempoh pembiayaan anda.

KASI mungkin meningkat disebabkan kenaikan OPR yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Peningkatan KASI bermakna anda perlu membayar ansuran pembiayaan yang lebih tinggi.

Kadar	Kadar semasa	Kenaikan kadar sebanyak 1%	Kenaikan kadar sebanyak 2%
Bayaran Bulanan	RM[]	RM[]	RM[]
Jumlah keuntungan pada akhir 35 tahun	RM[]	RM[]	RM[]
Jumlah amaun bayaran pada akhir 35 tahun	RM[]	RM[]	RM[]

4

Syarat Utama Lain

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT) / Mortgage Level Term Takaful (MLTT) adalah **wajib**.
- Rebat (Ibra') = * Baki Keuntungan belum diperolehi - Caj Penyelesaian Awal (jika ada).
*Baki Keuntungan belum diperolehi adalah sama dengan keuntungan belum direalisasikan pada masa penyelesaian penuh. Bank hendaklah memberikan rebat (ibra') atas jumlah yang dibayar oleh Pelanggan berkenaan dengan apa-apa bayaran yang perlu dibayar di bawah Kemudahan ini dalam mana-mana keadaan penyelesaian awal atau penebusan awal; penyusunan semula pembiayaan; Keingkaran Pembayaran; penamatan atau pembatalan Kemudahan sebelum tamat tempoh. Jika Kemudahan ini adalah berdasarkan kadar boleh ubah, iaitu Kadar Keuntungan Efektif lebih rendah daripada Kadar Keuntungan Siling.
- Caj Penyelesaian Awal bagi Kemudahan Perumahan: Tidak terpakai kerana tiada tempoh tertutup untuk Kemudahan ini.

Jika anda mempunyai sebarang soalan atau memerlukan bantuan untuk pembiayaan anda, sila:



Hubungi kami:
03-9206 8118



Melayari:
<https://www.rhbggroup.com/others/contact-us/index.html>



Emel Bank:
customer.service@rhbggroup.com



Mengimbas
kod QR di atas

Penafian: Helaian Pendedahan Produk ini adalah untuk tujuan maklumat sahaja dan tidak mengandungi apa-apa nasihat mengenai perkara yang dibincangkan. Semua maklumat dan bahan termasuk perkhidmatan, produk, maklumat kewangan, data, teks atau perkara lain disediakan adalah 'sebagaimana adanya', dan 'seperti yang tersedia' dan disediakan untuk maklumat dan rujukan anda sahaja. Bank tidak menjamin kegunaan atau kecukupan maklumat yang diberikan dan tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kesilapan dan tidak akan bertanggungjawab terhadap akibat pergantungan terhadap pendapat atau pernyataan yang terkandung dalam dokumen ini atau untuk apa-apa peninggalan, melainkan hal berkenaan disebabkan oleh kecuai berat, salah laku sengaja, kelalaian sengaja atau penipuan Bank. Terma dan syarat produk ini dinyatakan dalam Surat Tawaran Bank (termasuk lampiran / lampiran tambahan) dan dokumentasi pembiayaan untuk produk ini.

Maklumat yang disediakan dalam helaian pendedahan ini adalah sah bermula dari <13 Disember 2025>