PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Dear Customer,
This Product Disclosure Sheet (PDS) provides you with key information on your *Commodity Murabahah Term Financing-i Full Flexi (Redraw).*

Other customers have read this PDS and found it helpful; **you should read it too.** It takes less than five minutes to read the PDS

RHB ISLAMIC BANK BERHAD
200501003283(680329-V) Incorporated in Malaysia

Date :

1 What is Commodity Murabahah Term Financing-i Full Flexi (Redraw)?

Commodity Murabahah Term Financing-i Full Flexi (Redraw) ("CMTF-i Full Flexi (Redraw)") for Small & Medium Enterprise ("SME") customers is a financing to assist you in purchasing under construction and completed residential/commercial property. Refinancing of completed property is also allowed under this product. Besides that, Customer also can enjoy the option of redraw on the excess payment made subject to the terms and conditions of the facility.

What is Full Flexi Mechanism?

Features	a) Option to allow customers to benefit from lower financing costs when they make payments toward their home/property financing in excess of scheduled payments. (not applicable for property under construction) b) Customers may enjoy multiple redraw, subject to the capping on available amount in the redraw bucket.
Financing Amount	Minimum RM100,000.00 (including Business Reducing Term Takaful ("BRTT")/Business Level Term Takaful ("BLTT"))
Payment & Redraw Channels	<u>Payment</u> Cash Deposit Machine (CDM)/Automated Teller Machine ("ATM") / RHB Branches / REFLEX / Online Banking <u>Redraw</u> RHB Branches / REFLEX (To check balance only)

The Shariah concepts applicable to CMTF-i are:

Commodity Murabahah	Commodity Murabahah is a Tawarruq arrangement between RHB Islamic Bank Berhad ("**Bank**"), the customer, and the 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 selling price of the commodity, which includes cost price ("**Purchase Price**") and total profit on deferred basis. With the concept of Tawarruq, you will receive proceeds in exchange for the commodities being sold off to a third party. The proceeds shall be used to finance your intended assets/property.
Tawarruq	A Tawarruq consists of two (2) 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 on a cash and spot basis.
Musawamah	The Redraw amount will be traded based on Musawamah. Musawamah is a sale in which the seller is not obligated to disclose the price paid to create or obtain the good or service. When a Customer makes extra payment on their financing, the amount of the extra payment will be traded at cost price.
Rahn	Rahn refers to a contract where a party, as pledgor (rahin) pledges an asset as collateral (marhun) to another party, a pledgee (murtahin), to fulfil an obligor's liability or obligation (marhun bih) owing to the pledgee in the event of default of such obligor.
Wakalah	Wakalah refers to a contract where a party, as principal (muwakkil) authorises another party as his agent (wakil) to perform a particular task on matters that may be delegated, with or without imposition of a fee.

2 Know Your Obligations?

For this financing:

• Facility Amount	• (According to your Letter of Offer)
• Tenure	• (According to your Letter of Offer)
• Currency	• Ringgit Malaysia and other currencies available in Nostro (as allowed under the Islamic Financial Services Act 2013 (*Act 759*))
• Margin of Financing	• 100.00% (for business financing) • Up to 90.00% (for Islamic commercial mortgage property) Note: Within limit and subject to type of property and credit approval. • Minimum financing amount is RM100,000.00.
• Selling Price	• Principal sum + Total Profit at Contracted Profit Rate (to refer Letter of Offer)
• Profit Rates (for variable rate):	
(i) Contracted Profit Rate (CPR)	• Used to determine the sales price. It is the ceiling rate that will be used in the event EPR exceeds CPR. *CPR fixed at 12%
(ii) Effective Profit Rate (EPR)	• EPR refers to BFR*/Islamic Cost of Funds + Profit Spread** **Base Financing Rate ("BFR") may vary from time to time. Please refer to RHB Group website for the latest rate.* ***Profit Spread is provided by the Bank's Business Unit based on credit assessment and the customer's credit rating.* Note: *Actual profit charged to the customer will be based on EPR.*
• Profit Calculation	• Monthly Rest
• Eligible Asset to be Financed	• Residential, commercial, and industrial property(ies)
• Asset Acquisition Cost	• RM____ **Formula: (purchase price – deposit or any differential sum) + (any costs incurred in purchasing the asset + profit)*
• Acceptable Collateral	• Properties.
• Guarantor	• Your guarantor must be the company's director/management team (at the Bank's discretion).

It is your responsibility to:		Read and understand the **key terms** in the **contract** before you sign it.		Ensure timely payment of your financing upon maturity. Speak to us if you wish to settle your financing earlier.		**Contact us immediately**, if you are unable to settle the total financing amount due.

You also have to pay the following fees and charges:

• Stamp Duty	• As per Stamp Act 1949 (revised 1989) (*Act 378*).
• Disbursement Fees	• Include fees for registration of charge, land search and bankruptcy search.
• Brokerage Fee	• **Corporate Customer:** RM35.00 per RM1 million and subject to minimum of RM100.00 • **Small and Medium Enterprises ("SME") Customer/Commercial Customer**: RM25.00 per RM1 million and subject to minimum of RM60.00 (the Bank will absorb 50% of the fee for SME).
• Legal Fees on Financing Documentations:	• You are required to pay all legal fees and expenses in connection with the facility (including the preparation, stamping and registration of any financing documentation and the lodgment and withdrawal of caveats). The legal and financing documentation for the facility is to be prepared by a firm of solicitors under the Bank's panel. Should a non-panel solicitor be appointed by you, the Bank's policies and guidelines on the appointment of a non-panel solicitor must be complied with and subjected to the Bank's approval. However, to avoid any delay in the financing documentation due to unfamiliarity with the Bank's documentation or process, the appointment of the Bank's panel solicitors is highly encouraged.
• Valuation Fees	• For completed properties only
• Monthly maintenance Fee	• RM10.00

For avoidance of doubt, you agree to bear all professional fees, taxes (including Services Tax (ST) and/or any applicable taxes that may be imposed by the relevant authorities at any time and from time to time throughout the subsistence of this product) and out-of-pocket expenses incurred and any other fees, expenses or recourse in respect of this product.

Note:
(i) Please request from your Relationship Manager for the Bank's Standard Tariff and Charges or retrieve it from RHB Group website at http://www.rhbgroup.com.
(ii) For Small and Medium Enterprise (SME) customers : If there are any changes in fees and charges that are applicable to your financing facility, the Bank will provide to you at least twenty one (21) calendar days prior written notice before the effective date of the changes.

3 Know Your Risks

What if I fail to fulfil my obligations?
- The Bank shall have the right to impose compensation (ta'widh) as follows:
  - (i) If overdue amounts remain unpaid beyond the maturity date, the Bank may charge rate not exceeding the prevailing Bank Negara Malaysia's (BNM) Islamic Interbank Money Market (IIMM) rate on the total outstanding balance of the facility calculated on daily rest basis or any other method approved by BNM.
  - (ii) The amount of such compensation (ta'widh) will not be compounded and are payable before and after any court judgement.
- Right to set-off: The Bank is entitled to set-off any outstanding amount due in this financing account with any of your deposit accounts maintained with the Bank, by giving at least seven (7) calendar days' prior written *notice to you. *Note: *For SME customers*

What are the major risks inherent in this product?
- If you fail to settle a matured transaction, you will not be allowed to further utilize the facility and recovery processes including of legal action may be taken against you to recover the amount due. If you have problems meeting your financing obligations, contact us early to discuss payment alternatives.
- Legal action will be taken if you fail to respond to the reminder notices. You will have to bear all costs and be responsible to settle any shortfall after legal action has been taken against you.
- Legal action against you may affect your credit rating, leading to credit being more difficult or expensive for you.

4 Other Key Terms

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

Do I/we need any Takaful coverage?
- Yes. You will maintain such takaful as in respect of your assets and business against all risks from such takaful companies acceptable to the Bank.

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

Call us at: 03-9206 8118	Visit us at: http://www.rhbgroup.com	E-mail us at customer.service@rhbgroup.com	Scan the QR code above

The information provided in this disclosure is valid from 30 January 2026

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK

Pelanggan yang dihormati,
Lembaran Pendedahan Produk (PD) ini memberi anda maklumat penting mengenai Pembiayaan Komoditi Murabahah Berjangka-i Fleksi Penuh (Pengeluaran Semula).

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

RHB ISLAMIC BANK BERHAD
200501003283(680329-V) Diperbadankan di Malaysia

Date :

1 Apakah Pembiayaan Komoditi Murabahah Berjangka-i ?

Pembiayaan Komoditi Murabahah Berjangka-i Fleksi Penuh (Pengeluaran Semula) ("CMTF-i Full Flexi (Redraw)") untuk pelanggan Perindustrian Kecil Sederhana ("SME") adalah pembiayaan bagi pembelian kediaman/hartanah komersial dalam pembinaan dan yang telah siap bina. Produk ini juga boleh membantu pembiayaan semula kediaman/hartanah siap bina. Selain itu, Pelanggan juga berpeluang menikmati pilihan pengeluaran semula daripada lebihan bayaran yang dibuat tertakluk kepada terma dan syarat kemudahan.

Apakah mekanisma Fleksi Penuh?

Ciri-Ciri	a) Pilihan untuk membolehkan pelanggan mendapat manfaat daripada kos pembiayaan yang lebih rendah apabila mereka membuat pembayaran bagi pembiayaan kediaman/hartanah mereka yang melebihi pembayaran berjadual. (tidak merangkumi hartanah yang masih dalam pembinaan) b) Pelanggan boleh menikmati pengeluaran semula berkali-kali, tertakluk pada ketetapan siling ke atas jumlah yang ada di dalam tabung pengeluaran semula.
Jumlah Pembiayaan	Minimum RM100,000.00 (termasuk Takaful Bertempoh Perniagaan Berkurangan ("BRTT")/Takaful Bertempoh Perniagaan Bertahap (BLTT))
Saluran Pembayaran	<u>Pembayaran</u> Mesin Deposit Tunai ("CDM")/ Mesin Juruwang Automatik ("ATM") / Cawangan RHB Bank / REFLEX / Perbankan dalam talian <u>Pengeluaran Semula</u> Cawangan RHB Bank (melalui Sistem Penyerahan Cawangan ("BDS")) / REFLEX (untuk menyemak baki sahaja)

Konsep Shariah yang digunakan oleh CMTF-i adalah:

Komoditi Murabahah	Komoditi Murabahah adalah pengaturan Tawarruq antara RHB Islamic Bank Berhad ("**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 keuntungan secara tertangguh. Dengan konsep Tawarruq, anda akan menerima hasil sebagai pertukaran untuk komoditi yang dijual kepada pihak ketiga. Perolehan akan digunakan untuk membiayai aset/hartanah anda.
Tawarruq	Tawarruq terdiri daripada dua (2) 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 secara tunai dan lani.
Musawamah	Jumlah Pengeluaran Semula akan didagangkan berdasarkan Musawamah. Musawamah adalah penjualan di mana pihak penjual tidak diwajibkan untuk mendedahkan harga yang dibayar untuk memperoleh barangan atau perkhidmatan. Apabila pelanggan membuat pembayaran tambahan keatas pembiayaan mereka, jumlah bayaran tambahan tersebut akan diniagakan pada harga kos.
Rahn	Rahn merujuk kepada kontrak di mana suatu pihak, sebagai pemberi cagaran (rahin) mencagarkan aset sebagai jaminan (marhun) kepada pihak lain, seorang penerima cagaran (murtahin), untuk memenuhi liabiliti atau tanggungan (marhun bih) penanggung obligasi yang diwajibkan kepada penerima cagaran sekiranya berlaku keingkaran penanggung obligasi berkenaan.
Wakalah	Wakalah merujuk kepada kontrak di mana suatu pihak, sebagai prinsipal (muwakkil) memberi kuasa kepada pihak lain sebagai ejennya (wakil) untuk melaksanakan tugas tertentu dalam hal-hal yang boleh diwakilkan, dengan atau tanpa fi.

2 Fahami Kewajipan Anda?

Bagi pembiayaan ini:

• Jumlah pembiayaan	• (Berdasarkan Surat Tawaran anda)
• Tempoh	• (Berdasarkan Surat Tawaran anda)
• Matawang	• Ringgit Malaysia dan mata wang lain yang terdapat dalam Nostro (seperti yang dibenarkan di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 (*Akta 759*))
• Jumlah	• Tidak melebihi had kemudahan yang diluluskan
• Margin Pembiayaan	• 100.00% (bagi pembiayaan perniagaan) • Sehingga 90.00% (bagi pembiayaan harta gadai janji komersial Islam) Nota: Dalam had dan tertakluk kepada jenis hartanah dan kelulusan kredit. • Jumlah pembiayaan minima adalah RM100,000.00.
• Harga Jualan	• Jumlah prinsipal + Jumlah Untung pada Kadar Keuntungan yang dikontrakkan (Rujuk Surat Tawaran)
• Kadar Keuntungan (bagi kadar boleh ubah)	
(i) Kadar Keuntungan yang di kontrakkan(CPR)	• Digunakan bagi menentukan harga jualan. Ia adalah kadar siling yang akan digunakan sekiranya EPR melebihi CPR*. *CPR adalah tetap pada 12.00%

Adalah menjadi tanggungjawab anda untuk:	Baca dan fahami **terma-terma utama** didalam konrak sebelum anda menandatanganinya	Pastikan pembayaran pembiayaan anda dibuat tepat pada masanya apabila matang. Hubungi kami jika anda ingin menyelesaikan pembiayaan anda lebih awal.	**Hubungi kami dengan segera,** jika anda menghadapi kesukaran untuk membayar jumlah pembiayaan yang perlu dibayar.

Maklumat yang diberikan dalam pendedahan ini sah mulai 30 Januari 2026

(ii) Kadar Keuntungan Efektif (EPR)	• EPR merujuk kepada BFR*/Kos Dana Islamik + Sebaran Keuntungan ** *Kadar Pembiayaan Asas ("**BFR**") mungkin berubah dari semasa ke semasa.* ***Sebaran Keuntungan disediakan oleh Unit Perniagaan Bank dan berdasarkan penilaian kredit dan kedudukan kredit pelanggan.* Nota: *Kadar keuntungan sebenar yang dikenakan kepada pelanggan adalah berdasarkan EPR*
• Pengiraan Keuntungan	• Kiraan atas baki bulanan
• Aset yang Layak Dibiayai	• kediaman, hartanah komersial dan perindustrian
• Kos Perolehan Aset	• RM____ **Formula: (harga belian – deposit atau sebarang jumlah perbezaan) + (sebarang kos yang ditanggung untuk membeli asset + keuntungan)*
• Cagaran yang boleh Diterima	• Deposit berjangka, harta tanah dan/atau lain-lain aset tetap.
• Penjamin	• Penjamin anda mestilah pengarah syarikat/kumpulan pengurusan syarikat. (mengikut budi bicara Bank).

Anda juga perlu membayar yuran dan caj berikut:

• Duti Setem	• Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Semakan 1989) (*Akta 378*)
• Caj Pengeluaran	• Fi pembayaran termasuk fi untuk pendaftaran gadaian, carian tanah dan carian kebankrapan
• Fi Broker	• **Pelanggan Korporat :** RM35.00 bagi setiap RM1 juta dan tertakluk pada jumlah minima RM100. • **Pelanggan Perindustrian Kecil dan Sederhana (SME)/ Pelanggan Komersial :** RM25.00 bagi setiap RM1 juta dan tertakluk pada jumlah minima RM60. *(bagi SME, pihak Bank akan menanggung 50% daripada jumlah fi)*
• Fi Guaman berkaitan dengan Dokumentasi Pembiayaan	• Anda dikehendaki membayar semua fi guaman dan perbelanjaan berkaitan dengan kemudahan (termasuk penyediaan, penyeteman dan pendaftaran mana-mana dokumentasi pembiayaan dan penyerahan dan penarikan balik kaveat). Dokumentasi perundangan dan pembiayaan bagi kemudahan tersebut akan disediakan oleh firma guaman di bawah panel Bank. Sekiranya anda melantik firma guaman bukan panel, garis panduan dan polisi Bank mengenai perlantikan firma guaman bukan panel hendaklah dipatuhi dan tertakluk kepada kelulusan pihak Bank. Walaubagaimanapun, untuk mengelakkan sebarang kelewatan dalam dokumentasi pembiayaan yang disebabkan oleh ketidakbiasaan dengan dokumentasi atau proses Bank, perlantikan panel firma guaman Bank amat digalakkan
• Fi Penilaian	• Bagi hartanah yang telah siap dibina sahaja.
• Fi Penyelenggaraan Bulanan	• RM 10.00

Bagi mengelakkan keraguan, anda hendaklah menanggung semua fi profesional,cukai (termasuk Cukai Perkhidmatan (ST)) dan/atau apa-apa cukai berkenaan yang mungkin akan dikenakan oleh pihak berkuasa pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa sepanjang kelangsungan produk ini) dan perbelanjaan luar jangka yang ditanggung dan apa apa fi lain, perbelanjaan atau tindakan sewajarnya berkenaan dengan produk ini.

Note:

(i) Sila berurusan dengan Pengurus Perhubungan anda untuk mendapatkan Caj dan Tarif Standard Bank untuk produk dan perkhidmatan Pembiayaan Perdagangan Islamik atau lawati laman web RHB Group di http://www.rhbgroup.com.

(ii) Untuk Pelanggan SME: Sekiranya terdapat sebarang perubahan pada fi dan caj yang berkaitan dengan pembiayaan anda, pihak Bank akan memberikan notis sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum tarikh perubahan berkuatkuasa.

3 Fahami Risiko Anda

Apa yang berlaku jika anda gagal memenuhi kewajipan anda?

- Bank mempunyai hak untuk mengenakan pampasan (ta'widh) seperti berikut:
  - (i) Jika jumlah tertunggak masih belum dijelaskan selepas tempoh matang, Bank boleh mengenakan kadar yang tidak melebihi kadar semasa Pasaran Kewangan Antara Bank Islam (IIMM) Bank Negara Malaysia (BNM) ke atas jumlah baki tertunggak kemudahan tersebut, yang dikira berdasarkan asas baki harian atau mana-mana kaedah lain yang diluluskan oleh BNM.
  - (ii) Jumlah pampasan (ta'widh) tersebut tidah akan dikompaun dan perlu dibayar sebelum dan selepas sebarang penghakiman mahkamah.
- Hak untuk Tolak Selesai: Bank berhak untuk menolak selesai jumlah yang tertunggak dalam akaun pembiayaan ini dengan mana-mana akaun deposit anda yang disenggarakan dengan Bank, dengan memberikan *notis bertulis sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar kepada anda. *Nota: *Untuk pelanggan SME*

Apakah risiko-risiko utama yang dihadapi dalam produk ini?

- Jika anda gagal untuk menjelaskan kemudahan yang matang, anda tidak akan dibenarkan untuk terus menggunakan kemudahan dan proses pemungutan semula termasuk tindakan undang-undang boleh diambil terhadap anda untuk mendapatkan kembali amaun yang harus dibayar.Jika anda mempunyai masalah memenuhi obligasi pembiayaan anda, Hubungi kami dengan segera untuk membincangkan alternatif pembayaran.
- Tindakan undang-undang akan diambil jika anda gagal untuk bertindak balas terhadap notis peringatan. Anda akan menanggung semua kos dan bertanggungjawab untuk menyelesaikan apa-apa kekurangan selepas tindakan undang-undang telah diambil terhadap anda.
- Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda, yang membawa kepada kredit yang lebih sukar atau mahal untuk anda.

4 Ringkasan Terma dan Syarat

Bagaimana jika saya menyelesaikan baki pembiayaan sepenuhnya sebelum tarikh matang?

- 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.

Adakah saya/kami perlu melanggan perlindungan Takaful?

- Ya. Anda hendaklah mengekalkan Takaful dengan syarikat takaful yang diterima oleh pihak Bank bagi melindungi aset dan perniagaan anda daripada semua risiko.

Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau memerlukan bantuan mengenai pembiayaan anda,anda boleh:

Hubungi kami	Layari laman web:	E-mail kami di:	Imbas Kod QR
03-2302 8118	http://www.rhbgroup.com	customer.service@rhbgroup.com	

Maklumat yang diberikan dalam pendedahan ini sah mulai 30 Januari 2026