

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

These Terms and Conditions apply to the Customer who has been granted the Letter of Offer of Property Financing-i (*Tawarruq*).

Definitions

For the purpose of these terms and conditions, the following words and expressions shall have the assigned meanings unless the context otherwise requires: -

"BMMB or the Bank" refers to Bank Muamalat Malaysia Berhad [Company No. 196501000376 (6175-W)] and includes its branches and its successor-in-title and assigns.

"Ceiling Profit Rate" refers to 10.50 percent per annum for floating rate, calculated on a daily rest basis, which is the rate used to calculate the Bank's selling price.

"Customer" refers to the applicant or account holder(s), including heirs, administrators, personal representatives and successor-in-title.

"Facility" refers to the financing granted to the Customer.

"Letter of Offer" refers to the offer made by BMMB to the Customer and accepted by the Customer for the Facility along with any additional supplementary offers including amendments, variations, or modifications thereof issued by BMMB and accepted by the Customer from time to time.

"Murabahah" refers to a sale and purchase of an asset where the acquisition cost and the mark-up are disclosed to the purchaser.

"Tawarruq" consists of two sale and purchase contracts where the first 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 basis.

"Wa`d" refers to a promise or undertaking, refers to an expression of commitment given by one party to another to perform certain action(s) in future; subject to Shariah principle.

"Wakalah" is a contract in which a party (muwakkil) authorises another party as his agents (wakil) to perform a particular task, in matters that may be

Terma-terma dan Syarat-syarat ("Terma") ini terpakai untuk Pelanggan yang telah diberikan Surat Tawaran bagi Pembiayaan Hartanah-i (*Tawarruq*).

Definisi

Untuk tujuan terma dan syarat ini, perkataan dan ungkapan berikut membawa maksud yang berikut kecuali dinyatakan sebaliknya: -

"BMMB atau pihak Bank" merujuk kepada Bank Muamalat Malaysia Berhad [No. Syarikat 196501000376 (6175-W)] termasuk cawangan-cawangan serta penerima serah hak.

"Kadar Keuntungan Siling" merujuk kepada 10.50 peratus setahun untuk kadar terapung, yang dikira berdasarkan baki harian, yang merupakan kadar yang digunakan untuk mengira harga jualan Bank.

"Pelanggan" merujuk kepada pemohon atau pemegang akaun dan hendaklah termasuk waris, pentadbir, wakil-wakil peribadi dan pengganti hak milik.

"Kemudahan" merujuk kepada pembiayaan yang diberi ke Pelanggan dan diterima oleh Pelanggan.

"Surat Tawaran" merujuk kepada tawaran yang dibuat oleh BMMB kepada Pelanggan untuk Kemudahan ini dengan apa-apa tawaran berikutnya termasuk sebarang pindaan, perubahan, atau pengubahsuaian yang dikeluarkan oleh BMMB dan diterima oleh Pelanggan dari semasa ke semasa.

"Murabahah" merujuk kepada jual dan beli aset di mana kos pemerolehan dan margin dinyatakan kepada pembeli.

"Tawarruq" terdiri daripada dua jual beli kontrak di mana kontrak pertama melibatkan penjualan aset kepada pembeli secara tertunda dan jualan berikutnya melibatkan penjualan aset tersebut kepada pihak ketiga secara tunai.

"Wa`d" merujuk kepada suatu janji atau Akujanji, merujuk kepada satu ungkapan komitmen yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak yang lain untuk melaksanakan tindakan tertentu pada masa akan datang; tertakluk kepada prinsip Syariah.

"Wakalah" bermaksud suatu kontrak di mana satu pihak (muwakkil) memberi kebenaran kepada pihak yang lain sebagai ejennya (wakil) untuk melaksanakan tugas tertentu, dalam hal-hal yang

delegated, either voluntarily or with imposition of fee.

For the avoidance of doubt, in this terms and conditions unless the context otherwise requires and save as specifically defined in this terms and conditions words and expressions defined in the Letter of Offer and Product Disclosure Sheet shall have the same meanings when used herein.

1.0 Underlying Commodity

Shariah Compliant Asset such as crude palm oil (CPO), plastic resin-polyethylene ("PE"), RBD palm olein ("OLN") or asset approved by Shariah Committee from time to time utilized for the purposes of entering into the Tawarruq transactions.

2.0 Commodity Transaction Documents

- a) Letter of Agency (Wakalah); and
- b) Murabahah Sale Contract

3.0 The Nature/Method of Financing

In accordance with the financing procedure of the Bank under the concept of Tawarruq, the Customer may utilize the Facility upon completion of the following transactions:

- (a) The Customer will issue a Letter of Agency (Wakalah) to the Bank, which contains the following:
 - (i) Purchase Request, to the effect that the Customer requests to purchase the Underlying Commodity from the Bank at the Sale Price;
 - (ii) Undertaking To Purchase (Wa'd Mulzim) to the effect that the Customer undertakes to purchase the Underlying Commodity from the Bank at the Sale Price upon the Bank having purchased the said Underlying Commodity from a commodity trader; and
 - (iii) Restricted Agency To Conclude Purchase, to the effect that the Customer will appoint the Bank as his agent restricted only to conclude the purchase of the Underlying Commodity from the Bank and to enter into, on behalf of the Customer, the Murabahah Sale Contract with the Bank, acting as principal.

boleh diwakilkan, sama ada secara sukarela atau dengan bayaran.

Untuk mengelakkan keraguan, dalam terma dan syarat ini melainkan konteks menghendaki sebaliknya dan kecuali sebagaimana yang ditakrifkan secara khusus dalam terma dan syarat ini perkataan dan ungkapan yang ditakrifkan dalam Surat Tawaran dan Risalah Pendedahan Produk hendaklah mempunyai maksud yang sama apabila digunakan di sini.

1.0 Komoditi Asas

Aset Patuh Syariah seperti minyak sawit mentah (CPO), resin plastik-polietilena ("PE"), RBD olein sawit ("OLN") atau aset lain yang diluluskan oleh Jawatankuasa Syariah dari semasa ke semasa yang digunakan bagi tujuan pelaksanaan transaksi Tawarruq.

2.0 Dokumen Transaksi Komoditi

- (a) Surat Pelantikan Ejen (Wakalah); dan
- (b) Kontrak Jualan Murabahah

3.0 Sifat/Kaedah Pembiayaan

Selaras dengan prosedur pembiayaan Bank di bawah konsep Tawarruq, Pelanggan boleh menggunakan Kemudahan tersebut setelah selesai pelaksanaan transaksi berikut:

- (a) Pelanggan akan mengeluarkan Surat Pelantikan Ejen (Wakalah) kepada Bank, yang mengandungi perkara-perkara berikut:
 - (i) Permohonan Pembelian, yang menyatakan bahawa Pelanggan memohon untuk membeli Komoditi Asas daripada Bank pada Harga Jualan;
 - (ii) Aku Janji Untuk Membeli (Wa'd Mulzim), yang menyatakan bahawa Pelanggan berjanji untuk membeli Komoditi Asas daripada Bank pada Harga Jualan setelah Bank telah membeli Komoditi Asas tersebut daripada pedagang komoditi;
 - (iii) Pelantikan Ejen Terhad untuk Menyempurnakan Pembelian, yang menyatakan bahawa Pelanggan akan melantik Bank sebagai ejennya yang terhad hanya untuk menyempurnakan pembelian Komoditi Asas daripada Bank dan untuk memasuki, bagi pihak Pelanggan, Kontrak

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

Jualan Murabahah dengan Bank, yang bertindak sebagai prinsipal.

- (iv) Letter of Agency to the Bank whereby the Customer will appoint the Bank as his agent to sell the Underlying Commodity to a commodity trader upon the conclusion of the purchase by the Customer of the Underlying Commodity, through the Bank as his agent, at the Commodity Cost which shall be an amount equivalent to the Financing Amount.

The Letter of Agency (Wakalah) which is irrevocable on issuance will be in the form as set out in Annexure 1.

- (b) Upon receipt by the Bank of the Purchase Requisition from the Customer and pursuant to the Purchase Request, the Bank will purchase the Underlying Commodity from a commodity trader at the cost price of the Underlying Commodity which shall be an amount equivalent to the Financing Amount.
- (c) The commodity trader will deliver the Underlying Commodity evidenced by the certificate together with the delivery order as evidence for the transfer of ownership to the Bank.
- (d) Pursuant to the Undertaking To Purchase (Wa'd Mulzim), the Bank will then sell the Underlying Commodity to the Customer at the Sale Price based on the Murabahah concept (Commodity Cost + Profit Margin) which shall be payable by the Customer to the Bank by way of instalments or deferred payment or any other method in accordance with the manner as prescribed by the Bank.
- (e) Pursuant also to the Restricted Agency To Conclude Purchase, the Customer will enter into the Murabahah Sale Contract with the Bank, whereby the Bank acted as restricted agent of the Customer will then conclude the purchase of the Underlying Commodity on behalf of the Customer. The Murabahah Sale Contract will be attached together with the Facility Agreement.
- (f) Upon conclusion of paragraph (e) above and pursuant to the Letter of Agency, the Bank will then sell the Underlying Commodity to a

- (iv) Surat Pelantikan Ejen kepada Bank di mana Pelanggan melantik Bank sebagai ejennya untuk menjual Komoditi Asas kepada pedagang komoditi setelah selesai pembelian Komoditi Asas oleh Pelanggan, melalui Bank sebagai ejennya, pada Kos Komoditi yang merupakan suatu amaun yang bersamaan dengan Jumlah Pembiayaan.

Surat Pelantikan Ejen (Wakalah) yang tidak boleh ditarik balik selepas dikeluarkan akan berbentuk seperti yang dinyatakan dalam Lampiran 1.

- (b) Setelah menerima Permohonan Pembelian daripada Pelanggan dan selaras dengan Permohonan Pembelian tersebut, Bank akan membeli Komoditi Asas daripada pedagang komoditi pada harga kos Komoditi Asas yang merupakan amaun yang bersamaan dengan Jumlah Pembiayaan.
- (c) Pedagang komoditi akan menyerahkan Komoditi Asas yang disahkan melalui sijil beserta dengan surat serahan sebagai bukti pemindahan hak milik kepada Bank.
- (d) Selaras dengan Aku Janji Untuk Membeli (Wa'd Mulzim), Bank akan menjual Komoditi Asas kepada Pelanggan pada Harga Jualan berdasarkan konsep Murabahah (Kos Komoditi + Margin Keuntungan) yang hendaklah dibayar oleh Pelanggan kepada Bank secara ansuran, pembayaran tertunda, atau mana-mana kaedah lain mengikut cara yang ditetapkan oleh Bank.
- (e) Selaras juga dengan Pelantikan Ejen Terhad untuk Menyempurnakan Pembelian, Pelanggan akan memasuki Kontrak Jualan Murabahah dengan Bank, di mana Bank yang bertindak sebagai ejennya yang terhad akan menyempurnakan pembelian Komoditi Asas bagi pihak Pelanggan. Kontrak Jualan Murabahah akan dilampirkan bersama-sama dengan Perjanjian Kemudahan.
- (f) Setelah selesai seperti di perenggan (e) di atas dan selaras dengan Surat Pelantikan Ejen, Bank akan menjual Komoditi Asas kepada pedagang

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

commodity trader at the Commodity Cost. The Bank will then disburse the sale proceeds, which will be an amount equivalent to the Financing Amount, received from such sale, into a designated account of the Customer.

komoditi pada Kos Komoditi. Bank kemudiannya akan menyalurkan hasil jualan, yang merupakan amaun bersamaan dengan Jumlah Pembiayaan, yang diterima daripada jualan tersebut ke dalam akaun yang ditetapkan bagi Pelanggan.

(g) As authorized by the Customer (if applicable), the Bank shall make payment to the Developer/Vendor/Contractor, as the case may be on behalf of the Customer, or into designated account of the Customer, for purpose of the facility.

(g) Seperti yang diberi kuasa oleh Pelanggan (jika berkenaan), Bank akan membuat pembayaran kepada Pemaju/Penjual/Kontraktor, mengikut kesnya, bagi pihak Pelanggan, atau ke dalam akaun yang ditetapkan bagi Pelanggan, untuk tujuan kemudahan tersebut.

4.0 Prepayment & Early Settlement

The Customer may by giving prior thirty (30) business days notice to the Bank to prepay/early settle the facility subject to the terms and conditions to be imposed by the Bank at its absolute discretion. No reduction of *ibra`* will be imposed for prepayment/early settlement (i.e the lock-in period and/or early settlement charges are waived).

4.0 Pembayaran Balik & Penyelesaian Awal

Pelanggan boleh, dengan memberikan notis awal selama tiga puluh (30) hari bekerja kepada Bank, membuat pembayaran awal/penyelesaian awal bagi kemudahan tersebut tertakluk kepada terma dan syarat yang akan dikenakan oleh Bank mengikut budi bicara mutlakanya. Tiada pengurangan *ibra`* akan dikenakan bagi pembayaran awal/penyelesaian awal (iaitu tempoh penguncian dan/atau caj penyelesaian awal dikecualikan).

5.0 Waiver of Conditions Precedent

It is hereby expressly acknowledged and declared that the conditions precedent herein contained are inserted for the sole benefit of the Bank and therefore may be waived wholly or in part by the Bank at its sole and absolute discretion without prejudicing the rights of the Bank and such waiver shall not prejudice the rights of the Bank from insisting on the Customer's compliance with any such waived conditions precedent at any subsequent time.

5.0 Pengecualian Syarat-Syarat Pengeluaran

Dengan ini dengan jelas diakui dan dinyatakan bahawa syarat-syarat pra syarat yang terkandung di sini dimasukkan untuk manfaat eksklusif Bank dan oleh itu boleh dikecualikan sepenuhnya atau sebahagiannya oleh Bank mengikut budi bicara mutlakanya tanpa menjejaskan hak-hak Bank, dan pengecualian tersebut tidak akan menjejaskan hak Bank untuk menuntut pematuhan Pelanggan terhadap mana-mana syarat pra syarat yang dikecualikan tersebut pada masa akan datang.

6.0 Cancellation Pending Compliance

Pending the fulfilment in manner satisfactory to the Bank of the conditions precedent stipulated in the letter of offer, the Bank may with prior notice terminate the Facility or any part thereof, if such termination is required under the laws such as AMLA or continuing breach by Customer on terms of letter of offer.

6.0 Pembatalan Pematuhan Tertunda

Tertakluk kepada pemenuhan syarat-syarat pra syarat yang ditetapkan dalam surat tawaran dengan cara yang memuaskan Bank, Bank boleh, dengan notis awal, menamatkan Kemudahan atau mana-mana bahagiannya, sekiranya penamatan tersebut diperlukan di bawah undang-undang seperti AMLA atau akibat pelanggaran berterusan oleh Pelanggan terhadap terma-terma surat tawaran.

7.0 Representation and Warranties

(a) the Customer(s) has full legal right, authority and power to grant the security hereunder and to enter into and bind

7.0 Pernyataan dan Jaminan

(a) Pelanggan mempunyai hak, kuasa dan kewenangan undang-undang sepenuhnya untuk memberikan sekuriti di bawah ini serta

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- herself/himself/themselves by the Security Documents;
- (b) the Security Documents constitute the legal, valid and binding obligations of the Customer(s) respectively, enforceable in accordance with their respective terms and the obligations of the Customer(s) hereunder in respect of the payment of whatever monies due and payable;
- (c) the execution, delivery and performance of the Security Documents by the Customer(s) thereto do not and shall not violate or contravene the provisions of:
- (i) any law, or regulation, or any order, or decree of any governmental authority, agency or court to which it is subject;
- (ii) any contract of whatever nature, or other undertaking, or instrument, to which it is a party or which are binding upon them or any of its assets and shall not result in the creation, imposition of, or any obligation to create, or impose, any mortgage, lien, pledge or charge on any of its assets pursuant to the provisions of any such contract, or other undertaking, or instrument;
- (d) all consents, or licenses, or approvals or authorizations, or orders and exemptions of any Ministry, agency, department or authority in Malaysia which are required to be obtained in connection with the execution, delivery, performance, legality or enforceability of the Security Documents or any of them have been obtained and are in full force and effect;
- (e) no bankruptcy proceedings have been commenced against the Customer(s);
- (f) the Customer(s) has filed all tax returns which the Customer(s) is required by law to file and have paid or made adequate provision for the payment of all taxes, assessments, fees and other governmental charges assessed against him/her/them;
- untuk memasuki dan mengikat dirinya/mereka dengan Dokumen Sekuriti;
- (b) Dokumen Sekuriti membentuk obligasi yang sah, sah, dan mengikat bagi Pelanggan masing-masing, yang boleh dikuatkuasakan mengikut terma-terma masing-masing serta obligasi Pelanggan di bawah ini berkaitan dengan pembayaran sebarang jumlah wang yang terhutang dan perlu dibayar;
- (c) Pelaksanaan, penyerahan dan pematuhan Dokumen Sekuriti oleh Pelanggan kepada dokumen tersebut tidak dan tidak akan melanggar atau bertentangan dengan peruntukan-peruntukan berikut:
- (i) mana-mana undang-undang, peraturan, arahan, atau dekrit daripada mana-mana pihak berkuasa kerajaan, agensi atau mahkamah yang tertakluk kepadanya;
- (ii) mana-mana kontrak apa jua sifatnya, atau pengiktirafan lain, atau instrumen, yang mana ia adalah pihak atau yang mengikatnya atau mana-mana asetnya dan tidak akan mengakibatkan penciptaan, pengenaan, atau sebarang obligasi untuk mencipta atau mengenakan, mana-mana gadai janji, lien, cagaran atau bebanan ke atas mana-mana asetnya selaras dengan peruntukan mana-mana kontrak, pengiktirafan lain, atau instrumen tersebut;
- (d) Semua kebenaran, lesen, kelulusan atau kebenaran, atau arahan dan pengecualian daripada mana-mana Kementerian, agensi, jabatan atau pihak berkuasa di Malaysia yang perlu diperoleh berkaitan dengan pelaksanaan, penyerahan, pematuhan, kesahan atau keberkuatkuasaan Dokumen Sekuriti atau mana-mana daripadanya telah diperoleh dan berada dalam kuasa serta berkuat kuasa sepenuhnya;
- (e) Tiada prosiding kebangkrutan yang telah dimulakan terhadap Pelanggan;
- (f) Pelanggan telah mengemukakan semua penyata cukai yang diwajibkan oleh undang-undang untuk dikemukakan dan telah membayar atau membuat peruntukan yang mencukupi bagi pembayaran semua cukai, penilaian, yuran dan caj kerajaan lain yang

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- | | |
|---|---|
| <p>(g) the Customer(s) is not in default in the payment or performance of any of its obligations for borrowed money, or in respect of other liabilities;</p> <p>(h) the Customer(s) is the legal and beneficial owners of the Property(ies) or any assets or property(ies) which are offered as security to the Bank under the Security Documents;</p> <p>(i) the information furnished by the Customer(s) in connection with this Agreement do not contain any untrue statements or omit to state any fact which will make the statements therein misleading, in the light of the circumstances under which they were made and all expressions of expectations, intention, belief and opinion contained therein were honestly made on reasonable grounds after due and careful enquiry by the Customer(s);</p> <p>(j) that the Facility and the Property(ies) shall be exclusively applied towards the purpose stated in the Letter of Offer; and</p> <p>(k) that all monies which will be paid to BMMB, all collateral and/or guarantees in favour of BMMB to secure the Facility shall come from a lawful source of activity and not unlawful activities as defined under AMLA (Anti Money Laundering, Anti Terrorism Financing and Proceeds of Unlawful Activities Act 2001 including any related ancillary or subsidiary legislation made thereunder).</p> | <p>dikenakan ke atasnya;</p> <p>(g) Pelanggan tidak berada dalam keadaan ingkar (default) dalam pembayaran atau pelaksanaan mana-mana kewajibannya bagi wang yang dipinjam, atau berhubung dengan liabiliti lain;</p> <p>(h) Pelanggan merupakan pemilik sah dan benefisial bagi Harta(-harta) atau mana-mana aset atau harta(-harta) yang ditawarkan sebagai cagaran kepada Bank di bawah Dokumen Sekuriti;</p> <p>(i) maklumat yang diberikan oleh Pelanggan berhubung dengan Perjanjian ini tidak mengandungi sebarang pernyataan yang tidak benar atau gagal menyatakan apa-apa fakta yang boleh menyebabkan pernyataan tersebut mengelirukan, mengambil kira keadaan di mana pernyataan tersebut dibuat, dan semua pernyataan jangkaan, niat, kepercayaan dan pendapat yang terkandung di dalamnya telah dibuat secara jujur atas alasan yang munasabah selepas siasatan yang wajar dan teliti oleh Pelanggan;</p> <p>(j) bahawa Kemudahan dan Harta(-harta) tersebut hendaklah digunakan secara eksklusif bagi tujuan yang dinyatakan dalam Surat Tawaran;</p> <p>(k) bahawa semua wang yang akan dibayar kepada BMMB, semua cagaran dan/atau jaminan yang diberikan memihak kepada BMMB bagi menjamin Kemudahan tersebut hendaklah diperoleh daripada sumber aktiviti yang sah dan bukannya daripada aktiviti yang menyalahi undang-undang sebagaimana yang ditakrifkan di bawah AMLA (Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram, Pencegahan Pembiayaan Keganasan dan Hasil Daripada Aktiviti Haram 2001 termasuk mana-mana perundangan sampingan atau subsidiari yang berkaitan yang dibuat di bawahnya).</p> |
|---|---|

8.0 Continuing Nature of Representation and Warranties

Any payment of the Financing Amount made under the provisions of this Agreement shall, unless the Customer(s) notifies the Bank to the contrary, be deemed to be made on the basis of a representation and warranty by the Customer(s) that:

- (a) as from the date when the Customer(s) first executed the Letter of Offer, there has been no material alterations or changes in the credit

8.0 Sifat Berterusan Perwakilan dan Jaminan

Sebarang pembayaran Amaun Pembiayaan yang dibuat di bawah peruntukan Perjanjian ini hendaklah, melainkan Pelanggan memberitahu Bank sebaliknya, disifatkan sebagai dibuat atas dasar suatu perwakilan dan jaminan oleh Pelanggan bahawa:

- (a) bermula dari tarikh Pelanggan mula menandatangani Surat Tawaran, tidak terdapat sebarang perubahan atau pindaan material

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

affairs of the Customer(s) which could or might adversely affect her/his/their ability to perform her/his/their obligations under the Security Documents; and

- (b) at the time of each payment of the Purchase Price, no Event of Default has occurred under the Security Documents and that the representations and warranties contained in Clause 1 are true, accurate and correct in all respects and will be correct and complied with in all respects as at the date of such payment if repeated then by reference to the then existing circumstances.

9.0 Positive Consenant

The Customer hereby covenant to:

- (a) keep all structures and fixtures now or at any time hereafter erected on or affixed to the Property(ies) in tenable repair and condition. In default whereof it shall be lawful but not obligatory upon the Bank to carry out such repairs and if the Bank shall carry out repairs, the costs and expenses thereof shall be for the account of the Customer(s).
- (b) permit the Bank, the Contractor and their agents and workmen at all reasonable times of the day to enter upon the Property(ies) and have access to any fixture thereon and to view and inspect the condition or repair thereof;
- (c) comply with and observe all the conditions, restrictions and category of use, express or implied, imposed upon, relating to, or affecting the Property(ies) or to which the Property(ies) are subject as well as the provisions of any Act of Parliament ordinance or enactment for the time being in force and of any rule or order made there under affecting the same;
- (d) inform the Bank of any application, demand, notice, order whatsoever or any other notice,

dalam urusan kredit Pelanggan yang boleh atau mungkin menjejaskan keupayaan beliau/dia/mereka untuk melaksanakan kewajipan beliau/dia/mereka di bawah Dokumen Sekuriti;

- (b) pada setiap kali pembayaran Harga Pembelian dibuat, tiada Kejadian Ingkar telah berlaku di bawah Dokumen Sekuriti dan bahawa perwakilan dan jaminan yang terkandung dalam Klausa 1 adalah benar, tepat dan betul dari semua segi serta akan tetap benar dan dipatuhi dari semua segi pada tarikh pembayaran tersebut sekiranya diulang semula dengan merujuk kepada keadaan yang wujud pada masa itu.

9.0 Perjanjian Positif

Pelanggan dengan ini berjanji untuk:

- (a) mengekalkan semua struktur dan kelengkapan yang kini atau pada bila-bila masa akan didirikan atau dipasang pada Harta(-harta) dalam keadaan baik dan boleh didiami. Sekiranya berlaku ingkar, adalah sah tetapi bukan kewajipan Bank untuk melaksanakan pembaikan tersebut, dan sekiranya Bank melaksanakan pembaikan, kos dan perbelanjaannya akan ditanggung oleh Pelanggan.
- (b) membenarkan Bank, Kontraktor serta ejen dan pekerja mereka pada bila-bila masa yang munasabah pada siang hari untuk memasuki Harta(-harta) dan mempunyai akses kepada sebarang kelengkapan yang terdapat di situ serta untuk melihat dan memeriksa keadaan atau pembaikannya;
- (c) mematuhi dan mengamalkan semua syarat, sekatan dan kategori penggunaan, sama ada nyata atau tersirat, yang dikenakan ke atas, berkaitan dengan, atau mempengaruhi Harta(-harta) atau yang tertakluk kepada Harta(-harta) tersebut, serta peruntukan mana-mana Akta Parlimen, ordinan atau perundangan yang berkuat kuasa pada masa itu dan mana-mana peraturan atau arahan yang dibuat di bawahnya yang mempengaruhi perkara yang sama;
- (d) memaklumkan kepada Bank tentang sebarang permohonan, tuntutan, notis, perintah atau

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

document or transaction in any way affecting, or concerning the Property(ies) or any part thereof forthwith upon its issue, publication or service (time being of essence in respect hereof) and produce the same to the Bank whether demanded or not and the Customer(s) shall do all acts and take all steps necessary or expedient to safeguard and preserve the property or any part thereof or the title or ownership thereto and the Bank may if it think fit and on behalf of or in the name and at the expense of the Customer(s) do all such acts and employ all such persons as the Bank shall deem fit for the purpose of safeguarding and preserving the Property(ies);

- (e) punctually pay all the outgoings whatsoever payable from time to time in respect of the Property(ies) as and when the same shall become due and payable;
- (f) punctually pay all its indebtedness under the Security Documents when due and owing;
- (g) perform all its other obligations under the Security Documents promptly and diligently;
- (h) comply with any directive of the Bank or the Contractor which may be issued from time to time;
- (i) notify the Bank of the occurrence of any Event of Default hereunder or any event of default in relation of its other indebtedness or of any occurrence of which it becomes aware not later than three (3) Business Days, which in its reasonable opinion might affect its ability to perform and fully comply with its obligations hereunder;
- (j) maintain such insurance/takaful in respect of its assets and shall punctually pay all contributions necessary for maintaining such insurance/takaful;
- (k) promptly notify the Bank of any litigation or other proceedings of any nature whatsoever

sebarang notis, dokumen atau transaksi lain yang dengan cara apa pun menjejaskan atau berkaitan dengan Harta(-harta) atau mana-mana bahagian daripadanya dengan segera setelah ia dikeluarkan, diterbitkan atau disampaikan (masa adalah penting bagi perkara ini) dan menyerahkan dokumen tersebut kepada Bank sama ada diminta atau tidak, serta Pelanggan hendaklah melakukan semua tindakan dan mengambil semua langkah yang perlu atau wajar untuk menjaga dan memelihara harta atau mana-mana bahagian daripadanya atau hak milik atau kepemilikannya; dan Bank boleh, jika dianggap sesuai dan bagi pihak atau atas nama serta atas kos Pelanggan, melakukan semua tindakan tersebut dan menggunakan semua individu yang difikirkan sesuai oleh Bank untuk tujuan menjaga dan memelihara Harta(-harta);

- (e) membayar dengan tepat pada masanya semua perbelanjaan apa pun yang perlu dibayar dari semasa ke semasa berkaitan dengan Harta(-harta) sebaik sahaja ia sampai tarikh matang dan perlu dibayar;
- (f) membayar tepat pada masanya semua hutangnya di bawah Dokumen Sekuriti apabila tiba tarikh matang dan terhutang;
- (g) melaksanakan semua kewajipan lain di bawah Dokumen Sekuriti dengan segera dan tekun;
- (h) mematuhi sebarang arahan daripada Bank atau Kontraktor yang mungkin dikeluarkan dari semasa ke semasa;
- (i) memberitahu Bank tentang berlaku sebarang Kejadian Ingkar di bawah perjanjian ini atau sebarang kejadian ingkar berkaitan hutangnya yang lain atau sebarang kejadian yang disedarinya tidak lewat daripada tiga (3) Hari Perniagaan, yang menurut pendapat munasabahnyanya mungkin menjejaskan keupayaannya untuk melaksanakan dan mematuhi sepenuhnya kewajibannya di bawah perjanjian ini;
- (j) mengekalkan insurans/takaful ke atas asetnya dan membayar tepat pada masanya semua sumbangan yang diperlukan untuk mengekalkan insurans/takaful tersebut;
- (k) segera memberitahu Bank tentang sebarang litigasi atau prosiding lain daripada sebarang

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

being threatened or initiated against the Customer(s) before any court, tribunal or administrative agency and/or authority which may materially affect the financial condition of the Customer(s) and all such notification to be given to the Bank not later than fourteen (14) days after the Customer(s) has knowledge of the change or of the litigation or other proceedings or threat thereof and the amount of any contingent liability if such amount is ascertainable; and

- (l) in the event the Bank requests for an appointment of any independent advisor and/or consultant to conduct any audit, monitoring and/or investigation on the Customer(s), the Property(ies), Building and/or the Works and to report the findings thereof to the Bank, immediately appoint such independent advisor and/or consultant to conduct such audit, monitoring and/or investigation on the Customer(s), the Property(ies), Building and/or the Works at the Customer(s)' own cost and expense and such appointed advisor and/or consultant shall act for, and in the interest of, the Bank. Notwithstanding that the appointed independent advisor and/or consultant is acting for, and in the interest of, the Bank, the Bank shall not be liable for any losses, damages or liabilities in all respects which may arise from any act, omission, deed and/or misconduct of such independent advisor and/or consultant;

10.0 Restrictive Covenants

The Customer hereby covenant not to:

- (a) assign, transfer, sell, charge, dispose or otherwise howsoever deal with the security party's rights, title and interest under the Property(ies) or any part thereof or any interest therein or make the same subject to any charge, encumbrance, liability or lien whatsoever or rescind, remove or amend any condition or restriction affecting the Property(ies);

jenis yang diancam atau dimulakan terhadap Pelanggan di hadapan mana-mana mahkamah, tribunal atau agensi/pejabat pentadbiran yang mungkin memberi kesan material terhadap keadaan kewangan Pelanggan, dan semua pemberitahuan sedemikian hendaklah diberikan kepada Bank tidak lewat daripada empat belas (14) hari selepas Pelanggan mengetahui tentang perubahan atau litigasi atau prosiding lain tersebut atau ancamannya serta jumlah sebarang liabiliti bersyarat jika jumlah tersebut boleh ditentukan;

- (l) sekiranya Bank meminta pelantikan mana-mana penasihat dan/atau perunding bebas untuk menjalankan sebarang audit, pemantauan dan/atau siasatan ke atas Pelanggan, Harta(-harta), Bangunan dan/atau Kerja-kerja serta melaporkan penemuan tersebut kepada Bank, Pelanggan hendaklah segera melantik penasihat dan/atau perunding bebas tersebut untuk menjalankan audit, pemantauan dan/atau siasatan tersebut ke atas Pelanggan, Harta(-harta), Bangunan dan/atau Kerja-kerja atas kos dan perbelanjaan Pelanggan sendiri, dan penasihat dan/atau perunding yang dilantik tersebut hendaklah bertindak bagi pihak dan demi kepentingan Bank. Walaupun penasihat dan/atau perunding bebas yang dilantik bertindak bagi pihak dan demi kepentingan Bank, Bank tidak akan bertanggungjawab atas sebarang kerugian, kerosakan atau liabiliti dari semua segi yang mungkin timbul daripada sebarang tindakan, kecuai, perbuatan dan/atau salah laku penasihat dan/atau perunding bebas tersebut;

10.0 Sekatan Perjanjian

Pelanggan dengan ini berjanji untuk tidak:

- (a) menyerahkan, memindah, menjual, mengenakan caj, melupuskan atau berurusan dengan cara apa sahaja terhadap hak, kepentingan dan tajuk pihak sekuriti ke atas Hartanah atau mana-mana bahagiannya atau sebarang kepentingan di dalamnya, atau menjadikan hartanah tersebut tertakluk kepada sebarang caj, sekatan, liabiliti atau gadai janji, atau membatalkan, menghapuskan atau

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- (b) lease, let out, or grant any licence or otherwise howsoever part with the possession or make or accept the surrender of any lease whatsoever of or in respect of the Property(ies) or any fixture, structure or any part thereof to any person firm or company;
- (c) alter, pull down, demolish or remove any fixture now or at any time hereafter erected on or affixed to the Property(ies) or any part thereof. Where it is intended that there is to be erected any building or buildings on the Property(ies) or that the Facility is to be utilized for the purposes thereof, the Customer(s) shall procure to complete the erection of such building or buildings in accordance with the approved plans thereof of such competent authority or authorities necessary for the obtaining of and shall obtain a Certificate of Fitness for Occupation not later than such date as the Bank may stipulate;
- (d) terminate or seek to terminate, commit or threaten to commit a breach, amend or seek to grant any waiver in respect of any of the provisions of:
- (i) any of the Security Documents; or
- (ii) any other agreements entered into in connection with, or in pursuance of this Agreement;
- (e) pledge any of its security interest to secure any financing/loan or credit and/or enter into any agreement or arrangement to dispose any of its security interest to any party, create or permit to exist any lien on any assets of the Customer(s) secured by this Agreement except any tax or other statutory lien, provided that such lien shall be discharged within thirty (30) days after final adjudication unless the same be contested in good faith by appropriate
- mengubah mana-mana syarat atau sekatan yang menjejaskan Hartanah;
- (b) menyewakan, membenarkan disewa, memberi lesen atau dengan cara lain menyerahkan pemilikan, atau membuat atau menerima penyerahan semula sebarang penyewaan apa pun ke atas Harta(-harta) atau mana-mana kelengkapan, struktur atau mana-mana bahagiannya kepada mana-mana individu, firma atau syarikat;
- (c) mengubah, menumbangkan, merobohkan atau mengeluarkan sebarang kelengkapan yang kini atau pada bila-bila masa akan didirikan atau dipasang pada Harta(-harta) atau mana-mana bahagiannya. Sekiranya dimaksudkan bahawa mana-mana bangunan hendak didirikan di atas Harta(-harta) atau Kemudahan hendak digunakan untuk tujuan tersebut, Pelanggan hendaklah memastikan pembinaan bangunan atau bangunan tersebut diselesaikan mengikut pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa yang berkenaan atau pihak berkuasa yang diperlukan untuk memperoleh kelulusan tersebut, dan hendaklah memperoleh Sijil Kelayakan Diduduki (Certificate of Fitness for Occupation) selewat-lewatnya pada tarikh yang ditetapkan oleh Bank;
- (d) menamatkan atau berusaha untuk menamatkan, melakukan atau mengancam untuk melakukan pelanggaran, meminda atau berusaha atau memberi sebarang pengecualian berhubung dengan mana-mana peruntukan:
- (i) mana-mana Dokumen Sekuriti; atau
- (ii) mana-mana perjanjian lain yang dimeterai berhubung dengan, atau selaras dengan Perjanjian ini;
- (e) menggadaikan sebarang kepentingan cagaran bagi menjamin sebarang pembiayaan/pinjaman atau kredit dan/atau memasuki sebarang perjanjian atau susunan untuk melepaskan sebarang kepentingan cagaran kepada mana-mana pihak, mewujudkan atau membenarkan wujudnya sebarang hak gadai ke atas mana-mana aset Pelanggan yang dijamin oleh Perjanjian ini kecuali sebarang hak gadai cukai atau hak gadai statutori lain, dengan syarat hak gadai

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

proceedings by the Customer(s) and the same is notified in writing to the Bank;

- (f) vary, amend or do any act which may result in substantial variation of the Works as set out under the Construction Document(s);

11.0 Specific Terms for MCash Facility

(a) Utilization

Any drawing either by cheque drawn on the Bank or by other means, the debiting of the Customer's account for any amount by the Bank for any payment, but not limited to monthly profit servicing, charges, fees, expenses, costs or commission or payment made for or on behalf of the Customer which payment is due to the Bank by the Customer shall constitute a utilization of the Facility by the Customer.

(b) Replenishment of the Facility

Any credit transaction to the Customer's MCash Current Account-i shall constitute a replenishment of the Facility.

(c) Non-utilization of the Facility

In the event that the Customer does not utilize the Facility for a consecutive period of three (3) months after it is made available to the Customer, or the Customer has utilised the Facility but after full replenishment, the Customer does not utilise the Facility for a consecutive period of three (3) months, the Bank shall have the right to renegotiate with the Customer as to utilization of the Facility subject always that the Bank reserves the rights to continue or to terminate the Facility.

Upon termination of the Facility, any amount so owing under the Facility shall immediately become due and payable together with costs and/or any other monies due thereof within thirty (30) days from the date of notification of the termination to the Customer and the Bank shall thereafter be entitled to enforce any or all of the remedies and rights available to the Bank.

tersebut hendaklah diselesaikan dalam tempoh tiga puluh (30) hari selepas penghakiman akhir melainkan jika ia dicabar secara wajar melalui prosiding yang sesuai oleh Pelanggan dan notis berkenaan diberikan secara bertulis kepada Bank;

- (f) meminda, mengubah atau melakukan sebarang tindakan yang mungkin mengakibatkan perubahan ketara terhadap Kerja-kerja seperti yang dinyatakan di bawah Dokumen Pembinaan;

11.0 Terma Khusus bagi Kemudahan MCash

(a) Penggunaan

Sebarang pengeluaran sama ada melalui cek yang ditarik ke atas Bank atau melalui cara lain, termasuk pendebitan akaun Pelanggan oleh Bank bagi mana-mana jumlah untuk sebarang pembayaran, tetapi tidak terhad kepada pembayaran keuntungan bulanan, caj, yuran, perbelanjaan, kos atau komisen atau pembayaran yang dibuat untuk atau bagi pihak Pelanggan yang terhutang kepada Bank oleh Pelanggan, akan dianggap sebagai penggunaan Kemudahan oleh Pelanggan.

(b) Pengisian Semula Kemudahan

Sebarang transaksi kredit ke dalam Akaun Semasa-i MCash Pelanggan akan dianggap sebagai pengisian semula Kemudahan.

(c) Tidak Menggunakan Kemudahan

Sekiranya Pelanggan tidak menggunakan Kemudahan tersebut untuk tempoh berturut-turut selama tiga (3) bulan selepas ia disediakan kepada Pelanggan, atau Pelanggan telah menggunakan Kemudahan tetapi selepas pengisian semula penuh tidak menggunakan Kemudahan tersebut untuk tempoh berturut-turut selama tiga (3) bulan, Bank berhak untuk merunding semula dengan Pelanggan mengenai penggunaan Kemudahan, dengan syarat Bank berhak untuk meneruskan atau menamatkan Kemudahan tersebut.

Apabila Kemudahan ditamatkan, sebarang jumlah yang terhutang di bawah Kemudahan hendaklah segera menjadi matang dan perlu dibayar bersama kos dan/atau sebarang wang lain yang terhutang dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh pemberitahuan penamatan kepada Pelanggan, dan Bank selepas itu berhak untuk melaksanakan mana-

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

(d) Facility in Excess.

Subject to the Shariah principles, the Customer shall be liable for any excess subject to the terms and conditions as may be determined from time to time by the Bank.

12.0 Events of Default

- (a) if the Customer(s) fails to pay any sums due under any of the Security Documents whether on demand being made by the Bank or not;
- (b) if the Mcash Facility is overdrawn;
- (c) if an order is made for bankruptcy or other analogous proceedings are instituted against the Customer(s);
- (d) if a distress or execution or other process of a court of competent jurisdiction be levied or issued against any of the properties of the Customer(s) and such distress execution or other process as the case may be shall not be satisfied/discharged by the Customer(s) within seven (7) days;
- (e) if the Customer(s) commits or threatens to commit a breach of any covenants, terms or stipulations herein contained and/or in the Security Documents; if in the opinion of the Bank that the Facility hereby granted is being threatened or placed in jeopardy for any reason whatsoever
- (f) if any legal proceedings or any other similar action shall be instituted against the Customer(s) and if after the Bank has reviewed the matter with the Customer(s) the Bank is of the opinion that this materially affects the Customer(s)' ability to pay the Outstanding Sum;
- (g) if any facility, loan, debt, guarantee or other obligation whatsoever constituting indebtedness of the Customer(s) becomes due prior to its scheduled maturity (by demand acceleration or otherwise) or such indebtedness shall not be paid at the maturity thereon or within any period of grace allowed for payment thereof or if the Customer(s) is otherwise in breach of or in default under any agreement

mana atau semua remedi dan hak yang tersedia kepada Bank.

(d) Kemudahan Melebihi Had.

Tertakluk kepada prinsip Syariah, Pelanggan akan bertanggungjawab atas sebarang lebihan mengikut terma dan syarat yang ditetapkan dari semasa ke semasa oleh Bank.

12.0 Kejadian Ingkar

- (a) sekiranya Pelanggan gagal membayar sebarang jumlah yang terhutang di bawah mana-mana Dokumen Sekuriti sama ada selepas diminta oleh Bank atau tidak;
- (b) sekiranya Kemudahan MCash terlebih tarik;
- (c) sekiranya sebarang perintah kebangkrutan dikeluarkan atau prosiding serupa lain dimulakan terhadap Pelanggan;
- (d) (a) sekiranya sebarang tindakan rampasan, pelaksanaan atau prosiding lain oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa yang sah dikenakan atau dikeluarkan terhadap mana-mana harta Pelanggan dan tindakan rampasan, pelaksanaan atau prosiding tersebut tidak diselesaikan/dibayar oleh Pelanggan dalam tempoh tujuh (7) hari;
- (e) sekiranya Pelanggan melakukan atau mengancam untuk melakukan pelanggaran terhadap mana-mana perjanjian, terma atau syarat yang terkandung di sini dan/atau di dalam Dokumen Sekuriti; sekiranya menurut pendapat Bank bahawa Kemudahan yang diberikan ini terancam atau berada dalam risiko atas apa-apa sebab sekalipun
- (f) sekiranya sebarang prosiding undang-undang atau tindakan serupa lain dimulakan terhadap Pelanggan dan setelah Bank meneliti perkara tersebut bersama Pelanggan, Bank berpendapat bahawa perkara ini memberi kesan material terhadap keupayaan Pelanggan untuk membayar Jumlah Tertunggak;
- (g) sekiranya mana-mana kemudahan, pinjaman, hutang, jaminan atau obligasi lain yang membentuk hutang Pelanggan menjadi matang sebelum tarikh matang yang dijadualkan (melalui tuntutan, pecutan atau cara lain) atau hutang tersebut tidak dibayar pada tarikh matang atau dalam tempoh toleransi yang dibenarkan untuk pembayarannya, atau sekiranya Pelanggan

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- deed or mortgage pursuant to which such indebtedness was created, incurred or assumed;
- (h) if the Customer(s) shall fail to satisfy any judgment which is pending in any appropriate court;
- (i) if any authorisation, exemption or undertaking referred to in this Agreement shall be revoked, terminated, restricted or modified in a manner unacceptable to the Bank or an event shall have occurred which in the opinion of the Bank (which opinion shall be conclusive and binding on the Customer(s)) makes it improbable that the Customer(s) will be able to perform or indicates that the Customer(s) is unwilling to perform its obligations under this Agreement;
- (j) if any representation or warranty or statement made in connection with the execution and delivery of this Agreement or in connection with any request for utilisation hereunder shall be found to have been incorrect for a period of thirty (30) days after written notice thereof shall have been given to the Customer(s) by the Bank;
- (k) if the Bank's securities under the Security Documents are in jeopardy;
- (l) if any provision of the Security Documents is or becomes, for any reason, invalid or unenforceable;
- (m) if default is made in effecting, maintaining or renewing any insurance/takaful required to be effected, maintained or renewed by the Customer(s) or the security party;
- (n) if the Customer(s) commits or threatens to commit a default under any of its contractual obligations with any other party including the Bank with regard to its borrowing and indebtedness howsoever or breach or default by the Customer under any other account(s) with the Bank;
- ingkar atau berada dalam keadaan gagal di bawah mana-mana perjanjian, dokumen atau gadai janji yang mana hutang tersebut telah diwujudkan, ditanggung atau diasumsikan;
- (h) sekiranya Pelanggan gagal mematuhi sebarang penghakiman yang masih tertunggak di mana-mana mahkamah yang berkenaan;
- (i) sekiranya sebarang kebenaran, pengecualian atau perakuan yang dirujuk dalam Perjanjian ini dibatalkan, ditamatkan, dihadkan atau diubah secara cara yang tidak diterima oleh Bank, atau sekiranya berlaku sesuatu kejadian yang menurut pendapat Bank (yang pendapatnya adalah muktamad dan mengikat terhadap Pelanggan) menjadikan ia tidak mungkin bagi Pelanggan untuk melaksanakan atau menunjukkan bahawa Pelanggan enggan melaksanakan kewajibannya di bawah Perjanjian ini;
- (j) sekiranya sebarang perwakilan, jaminan atau pernyataan yang dibuat berhubung dengan pelaksanaan dan penyerahan Perjanjian ini atau berhubung dengan sebarang permohonan untuk penggunaan di bawahnya didapati tidak benar selama tempoh tiga puluh (30) hari selepas notis bertulis tentang perkara tersebut diberikan kepada Pelanggan oleh Bank;
- (k) sekiranya cagaran Bank di bawah Dokumen Sekuriti berada dalam keadaan terancam;
- (l) sekiranya mana-mana peruntukan dalam Dokumen Sekuriti menjadi, atas apa-apa sebab sekalipun, tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan;
- (m) sekiranya berlaku ingkar dalam melaksanakan, mengekalkan atau memperbaharui sebarang insurans/takaful yang diwajibkan untuk dilaksanakan, dikekalkan atau diperbaharui oleh Pelanggan atau pihak cagaran;
- (n) sekiranya Pelanggan melakukan atau mengancam untuk melakukan ingkar terhadap mana-mana kewajipan kontraktualnya dengan mana-mana pihak lain termasuk Bank berkaitan dengan pinjaman dan hutangnya dalam apa jua bentuk atau berlaku pelanggaran atau ingkar oleh Pelanggan di bawah mana-mana akaun lain dengan Bank;

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- (o) if any of the property(ies) and assets of the Customer(s) shall become the subject matter of any seizure, forfeiture, confiscation or expropriation by any authority or Government, the Customer(s) shall inform the Bank of any legal proceedings litigation claims (of a material nature) involving them;
- (p) if any law is brought into effect which purports to render ineffective or invalid any provision if any of the Security Documents or which would prevent the Customer(s) and/or any of the third parties or the guarantor(s) from performing any of their respective obligations hereunder or thereunder;
- (q) if any part of the Building or any structures thereon is damaged or destroyed and the result, whether by reason of the insurance/takaful over the Works or structure proving to be invalid or unenforceable or for any other reason is, in the determination of the Bank adversely to affect the financial condition of the Customer(s)'s ability to observe or perform its obligations under any of the Security Documents; then the Bank may declare the Facility to be cancelled and claim the whole Sale Price together with any other sum then payable by the Customer under the Security Documents to be immediately due and payable.
- (r) if the Customer or Security Party or Chargor(s), die, become insane or is declared a bankrupt; then the Bank may :
 - (i) declare the Facility to be suspended or cancelled and claim the whole or part Sale Price together with any other sum then payable by the Customer under the Letter of Offer and Security Documents to be immediately due and payable; or
 - (ii) enforce any of the security granted to us to secure the Facility and/or exercise any of the Bank rights or remedies under the
- (o) sekiranya mana-mana Harta(-harta) dan aset Pelanggan menjadi subjek sebarang penyitaan, perampasan, konfiskasi atau perolehan oleh mana-mana pihak berkuasa atau Kerajaan, Pelanggan hendaklah memaklumkan kepada Bank tentang sebarang prosiding undang-undang, litigasi atau tuntutan (yang bersifat material) yang melibatkan mereka;
- (p) sekiranya sebarang undang-undang dikuatkuasakan yang bertujuan untuk menjadikan mana-mana peruntukan dalam mana-mana Dokumen Sekuriti tidak berkesan atau tidak sah atau yang menghalang Pelanggan dan/atau mana-mana pihak ketiga atau penjamin daripada melaksanakan mana-mana kewajipan masing-masing di bawah perjanjian ini atau dokumen tersebut;
- (q) sekiranya mana-mana bahagian Bangunan atau mana-mana struktur di atasnya mengalami kerosakan atau musnah dan akibatnya, sama ada kerana insurans/takaful ke atas Kerja-kerja atau struktur terbukti tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan atau atas apa-apa sebab lain, menurut penentuan Bank memberi kesan negatif terhadap keadaan kewangan Pelanggan atau keupayaannya untuk mematuhi atau melaksanakan kewajipan di bawah mana-mana Dokumen Sekuriti; maka Bank boleh mengisytiharkan Kemudahan tersebut dibatalkan dan menuntut keseluruhan Harga Jualan bersama sebarang jumlah lain yang pada masa itu perlu dibayar oleh Pelanggan di bawah Dokumen Sekuriti untuk segera menjadi matang dan perlu dibayar.
- (r) sekiranya Pelanggan atau Pihak Cagaran atau Pemberi Cagaran meninggal dunia, menjadi tidak waras atau diisytiharkan bankrap; maka Bank boleh:
 - (i) mengisytiharkan Kemudahan tersebut digantung atau dibatalkan dan menuntut keseluruhan atau sebahagian Harga Jualan bersama sebarang jumlah lain yang pada masa itu perlu dibayar oleh Pelanggan di bawah Surat Tawaran dan Dokumen Sekuriti untuk segera menjadi matang dan perlu dibayar; atau
 - (ii) melaksanakan sebarang cagaran yang diberikan kepada kami untuk menjamin Kemudahan dan/atau menggunakan

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

Letter of Offer or the Security Documents which are expressed to be exercisable upon occurrence of an Event of Default.

mana-mana hak atau remedi Bank di bawah Surat Tawaran atau Dokumen Sekuriti yang dinyatakan boleh digunakan apabila berlaku Kejadian Ingkar.

(s) Additional Events of Default for MCash

(s) Kejadian Ingkar Tambahan bagi Kemudahan MCash

(i) The Bank shall immediately be entitled to declare that the Facility is recalled and demand payment from the Customer of all outstanding monies payable under the Facility if:-

(i) Bank dengan serta-merta berhak untuk mengisytiharkan bahawa Kemudahan tersebut ditarik balik dan menuntut pembayaran daripada Pelanggan bagi semua wang tertunggak yang perlu dibayar di bawah Kemudahan sekiranya:-

1. the Current Account-i is overdrawn;
2. default of any payment due under the Facility;
3. the Customer is in breach of any of the obligations under the Facility;
4. the Customer admits in writing of his inability to pay or shall become unable to pay the debts generally as they fall due;
5. proceedings for bankruptcy have been initiated;
6. a distress or other execution is levied on or against any substantial part of the Customer's property and is not discharged within fourteen (14) days of the date of such order;
7. any representations or warranty made by the Customer to the Bank pursuant to the Facility shall prove to have been incorrect in any material time or if repeated at any time hereafter by reference to the facts subsisting at such time, would no longer be true and correct in all material respects;
8. if the Customer has utilised the Facility for purposes which contravene Shariah principles; and/or
9. any other events as advised by the solicitors of the Bank but subject to Shariah principles.

1. Akaun Semasa-i terlebih tarik;
2. kegagalan membayar sebarang jumlah yang terhutang di bawah Kemudahan;
3. Pelanggan melanggar mana-mana kewajipan di bawah Kemudahan;
4. Pelanggan mengakui secara bertulis ketidakmampuannya untuk membayar atau menjadi tidak mampu untuk membayar hutang secara umum apabila tiba masanya;
5. prosiding kebangkrapan telah dimulakan;
6. sebarang tindakan rampasan atau pelaksanaan lain dikenakan ke atas mana-mana sebahagian besar harta Pelanggan dan tidak diselesaikan dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh perintah tersebut;
7. sebarang perwakilan atau jaminan yang dibuat oleh Pelanggan kepada Bank di bawah Kemudahan terbukti tidak benar pada bila-bila masa yang penting atau sekiranya diulang pada bila-bila masa kemudian dengan merujuk kepada fakta yang wujud pada masa itu, ia tidak lagi benar dan tepat dari semua segi yang material;
8. sekiranya Pelanggan telah menggunakan Kemudahan untuk tujuan yang bertentangan dengan prinsip Syariah; dan/atau
9. sebarang kejadian lain seperti yang dinasihatkan oleh peguam Bank tetapi tertakluk kepada prinsip Syariah.

(ii) Upon occurrence of any events of default as stated above, the Customer shall notify the Bank forthwith in writing of the occurrence of any of those events.

(ii) Apabila berlaku sebarang peristiwa lalai seperti yang dinyatakan di atas, Pelanggan hendaklah memberitahu Bank dengan

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
 Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

(iii) The Customer shall indemnify the Bank against any loss, damage or liability incurred by the Bank as a consequence of any event of default and any acceleration of the Facility.

13.0 Review

Subject to Shariah principles, the Bank may at its absolute discretion review the Facility or part thereof shall inform the customer by written notice to the Customer and amendments, if any, resulting from the review shall be effective and enforceable subject to mutual consent by the parties.

14.0 Security Deposit (Where Applicable)

If the customer fails to pay the monthly instalment as agreed, the Customer hereby agrees for the Bank to liquidate the security deposit and to update the payment immediately.

15.0 Irrevocable Right to Debit Account/Right of Set-Off

The customer is/are required to maintain an Savings/Current account-i with the Bank and the Bank is hereby irrevocably and unconditionally authorized at any time with a seven (7) days prior notice to the customer to debit any customer's account maintained with the Bank for:

- (a) Any payment due under the Facility or any other accounts with the Bank; and
- (b) All expenses, duties, fees and other sums due and payable arising from the Facility including but not limited to takaful/insurance contribution and/or service charges (if any).

Provided further that no such debiting shall be deemed to be payment of the amount due (except to the extent of any amount in credit in your accounts) or shall be deemed to be a waiver of an event of default.

16.0 Cross Default

segera secara bertulis mengenai berlakunya sebarang peristiwa tersebut

(iii) Pelanggan hendaklah mengganti rugi kepada Bank terhadap sebarang kerugian, kerosakan atau liabiliti yang ditanggung oleh Bank akibat sebarang peristiwa lalai dan sebarang pemecutan Fasilitas

13.0 Ulasan

Tertakluk kepada prinsip Syariah, Bank boleh, atas budi bicara mutlaknya, mengkaji semula Kemudahan atau sebahagiannya dan akan memaklumkan Pelanggan melalui notis bertulis. Sebarang pindaan, jika ada, yang timbul daripada semakan tersebut akan berkuat kuasa dan boleh dikuatkuasakan tertakluk kepada persetujuan bersama oleh pihak-pihak.

14.0 Deposit Jaminan (Jika Berkenaan)

Sekiranya Pelanggan gagal membayar ansuran bulanan seperti yang dipersetujui, Pelanggan dengan ini bersetuju agar Bank melikuidasi deposit jaminan dan mengemas kini pembayaran dengan serta-merta.

15.0 Hak Tidak Boleh Dibatalkan untuk Mendebit Akaun/Hak Imbangan

Pelanggan dikehendaki untuk mengekalkan akaun Simpanan/Semasa-i dengan Bank dan Bank dengan ini diberikan kuasa secara tidak boleh dibatalkan dan tanpa syarat pada bila-bila masa dengan notis tujuh (7) hari terlebih dahulu kepada Pelanggan untuk mendebit mana-mana akaun Pelanggan yang dikekalkan dengan Bank bagi tujuan

- (a) Sebarang bayaran yang perlu dibuat di bawah Kemudahan atau mana-mana akaun lain dengan Bank; dan
- (b) Semua perbelanjaan, duti, yuran dan jumlah lain yang perlu dibayar yang timbul daripada Kemudahan termasuk tetapi tidak terhad kepada sumbangan takaful/insurans dan/atau caj perkhidmatan (jika ada).

Dengan syarat selanjutnya bahawa sebarang debit sedemikian tidak akan dianggap sebagai pembayaran jumlah yang perlu dibayar (kecuali setakat jumlah kredit yang terdapat dalam akaun anda) atau akan dianggap sebagai pengecualian daripada sebarang peristiwa gagal.

16.0 Kemungkiran Silang

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

It is hereby expressly agreed and declared that if there is any breach or default by the Customer of the terms and conditions contained in this Letter of Offer or a breach or default by the Customer under any other account(s) with the Bank or if there is a default in the payment of any monies under the account(s) of any other party of which the Customer is a guarantor, it shall be deemed to be a breach hereunder and shall entitle the Bank to enforce all or any of the remedies hereinbefore mentioned.

17.0 Fees and Charges

All legal and incidental expenses, if any, in connection with the preparation, stamping and registration of the security documents shall, unless otherwise agreed to by the Bank, be paid by the Customer; and

Any fees, disbursement or expenses incurred in respect of enforcing payment of the monies hereby secured or if any monies shall be recovered through any process of law or by employment of solicitors shall be borne by the Customer; and

The Customer shall bear all professional fees, taxes (including but not limited to service tax or sales and service tax (SST) and out of pocket expenses incurred and any other fees, expenses or recourse in respect of this Agreement and/or pursuant to the Facility.

18.0 Taxes

All outgoing payments, assessment, quit rent and other taxes under the Facility in present or future shall be solely borne and paid by the Customer within its due time.

19.0 Pre and Post Disbursement Right to Cancel

Subject to the Shariah principles, the Bank may with prior notice has the right to cancel the Facility offered, at any time before or after disbursement, should there be discovered any material omission

Dengan ini dengan jelas dipersetujui dan dinyatakan bahawa sekiranya terdapat sebarang pelanggaran atau kegagalan oleh Pelanggan terhadap terma dan syarat yang terkandung dalam Surat Tawaran ini atau pelanggaran atau kegagalan oleh Pelanggan di bawah mana-mana akaun lain dengan Bank atau sekiranya terdapat kegagalan dalam pembayaran sebarang wang di bawah akaun mana-mana pihak lain yang mana Pelanggan adalah penjamin, ia akan dianggap sebagai pelanggaran di bawah ini dan akan memberi hak kepada Bank untuk melaksanakan semua atau mana-mana remedi yang dinyatakan sebelum ini.

17.0 Fi dan Caj

Semua perbelanjaan undang-undang dan perbelanjaan sampingan, jika ada, yang berkaitan dengan penyediaan, setem dan pendaftaran dokumen cagaran, melainkan dipersetujui sebaliknya oleh Bank, hendaklah dibayar oleh Pelanggan; dan

Sebarang yuran, perbelanjaan atau kos yang ditanggung berkaitan dengan penguatkuasaan pembayaran wang yang dijamin ini atau sekiranya sebarang wang diperoleh melalui mana-mana proses undang-undang atau dengan menggunakan peguam, hendaklah ditanggung oleh Pelanggan; dan

Pelanggan hendaklah menanggung semua yuran profesional, cukai (termasuk tetapi tidak terhad kepada cukai perkhidmatan atau cukai jualan dan perkhidmatan (SST)) dan perbelanjaan lain yang ditanggung serta sebarang yuran, perbelanjaan atau tindakan susulan lain berkaitan dengan Perjanjian ini dan/atau berikutan Kemudahan

18.0 Cukai

Semua pembayaran keluar, penilaian, cukai tanah dan cukai lain di bawah Kemudahan pada masa kini atau akan datang hendaklah ditanggung sepenuhnya dan dibayar oleh Pelanggan dalam tempoh yang ditetapkan

19.0 Hak Membatalkan Sebelum dan Selepas Penyaluran

Tertakluk kepada prinsip Syariah, Bank dengan notis terlebih dahulu mempunyai hak untuk membatalkan Kemudahan yang ditawarkan, pada bila-bila masa sebelum atau selepas penyaluran,

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

or facts not disclosed or wrongly represented or even when there is any subsequent change of the Customer's status where the Bank is of the opinion, which the opinion shall be final and binding, would affect the credit assessment of the Customer.

In the event that the Facility is cancelled by the Bank at any time before or after the disbursement, the Customer shall be liable to pay all the fees, costs and expenses, however arising or incurred in connection with or incidental to the legal documentation of the Facility including solicitors fees (on a solicitor and client basis) in connection with the preparation and execution of the legal documentation, registration and such other expenses related thereto.

20.0 Central Credit Reference Information System (CCRIS)

Bank Negara Malaysia requires all participating financial institutions to provide credit information, including the status and account details of their customers, for inclusion into a Central Credit Reference Information System (CCRIS). The information, held by the Central Credit Bureau of Bank Negara Malaysia, will be kept strictly confidential between Bank Negara Malaysia and the participating financial institutions.

CCRIS is part of Bank Negara Malaysia's ongoing efforts to improve the credit approval process. The information held will enable participating financial institutions to obtain customers' credit information for credit evaluation purposes. Bank Muamalat Malaysia Berhad (the Bank) as a participant in this program will also be providing such credit information to CCRIS. Information disclosed may also extend to guarantors details of which you may have provided, to secure credit facilities granted by the Bank.

As a participating Bank, we have taken all the necessary steps to ensure that the information provided to CCRIS is both timely and accurate.

sekiranya terdapat sebarang pengabaian material atau fakta yang tidak didedahkan atau diwakilkan secara salah atau walaupun terdapat sebarang perubahan status Pelanggan yang kemudiannya, yang menurut pendapat Bank – yang pendapatnya adalah muktamad dan mengikat – akan menjejaskan penilaian kredit Pelanggan.

Sekiranya Kemudahan dibatalkan oleh Bank pada bila-bila masa sebelum atau selepas penyaluran, Pelanggan hendaklah bertanggungjawab untuk membayar semua yuran, kos dan perbelanjaan, tidak kira bagaimana ia timbul atau ditanggung, yang berkaitan dengan atau sampingan kepada dokumentasi undang-undang Kemudahan termasuk yuran peguam (atas asas peguam dan klien) berkaitan dengan penyediaan dan pelaksanaan dokumentasi undang-undang, pendaftaran dan perbelanjaan lain yang berkaitan dengannya.

20.0 Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (CCRIS)

Bank Negara Malaysia mengkehendaki semua institusi kewangan yang mengambil bahagian untuk menyediakan maklumat kredit, termasuk status dan butiran akaun pelanggan mereka, untuk dimasukkan ke dalam Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (CCRIS). Maklumat tersebut, yang disimpan oleh Biro Kredit Pusat Bank Negara Malaysia, akan dikekalkan secara rahsia antara Bank Negara Malaysia dan institusi kewangan yang mengambil bahagian.

CCRIS adalah sebahagian daripada usaha berterusan Bank Negara Malaysia untuk memperbaiki proses kelulusan kredit. Maklumat yang disimpan akan membolehkan institusi kewangan yang mengambil bahagian memperoleh maklumat kredit pelanggan untuk tujuan penilaian kredit. Bank Muamalat Malaysia Berhad (Bank), sebagai peserta dalam program ini, juga akan menyediakan maklumat kredit sedemikian kepada CCRIS. Maklumat yang didedahkan juga mungkin merangkumi butiran penjamin yang mungkin telah anda berikan untuk menjamin kemudahan kredit yang diberikan oleh Bank.

Sebagai sebuah Bank yang mengambil bahagian, kami telah mengambil semua langkah yang

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

Nonetheless, the Bank and its officers shall not in any event be liable to its customers, credit applicants or any third party (including guarantors of credit facilities) for any claim, loss or damage, direct or indirect howsoever arising from any reliance placed on the information provided to CCRIS and irrespective of the nature of any erroneous content.

21.0 Revaluation of the Property

The Bank reserves the rights to carry out a fresh valuation of the said Property at any intervals at the cost and expense of the Customer in the event of but not limited to negligence, misrepresentation fraud or any situation which put the facility or property in jeopardy. In the event such valuation reveals that the forced sale value of the Property is lower than that at the date hereof the Bank shall have the absolute discretion to request for additional security at any times it finds the security to be inadequate.

22.0 Service of Notice:-

- a) All notices required to be served under this facility shall be served on BMMB at the address stated herein, unless otherwise notified by BMMB, and on the customer shall be served and deemed received as stated in the Letter Of Offer served (unless there is contrary evidence that such notice was not in fact served). Proof of posting to the customer shall be conclusive proof for all purposes of delivery to the customer.
- b) In addition to and not in derogation of any mode of service that may be permitted or prescribed by any written law, in the event legal proceedings are instituted by BMMB against the customer the originating process shall be deemed to have been duly served on the customer

diperlukan untuk memastikan maklumat yang disediakan kepada CCRIS adalah tepat pada masanya dan tepat. Walau bagaimanapun, Bank dan pegawainya tidak akan, dalam apa jua keadaan, bertanggungjawab kepada pelanggan, pemohon kredit atau mana-mana pihak ketiga (termasuk penjamin kemudahan kredit) bagi sebarang tuntutan, kerugian atau kerosakan, sama ada secara langsung atau tidak langsung, tidak kira bagaimana ia timbul daripada sebarang kebergantungan terhadap maklumat yang diberikan kepada CCRIS dan tanpa mengira sifat sebarang kandungan yang salah.

21.0 Penilaian Semula Harta

Bank berhak untuk menjalankan penilaian semula terhadap Harta tersebut pada bila-bila masa dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Pelanggan sekiranya berlaku, tetapi tidak terhadap kepada, kecuai, salah wakil, penipuan atau sebarang keadaan yang meletakkan kemudahan atau harta dalam risiko. Sekiranya penilaian sedemikian menunjukkan bahawa nilai jual paksa Harta adalah lebih rendah daripada nilai pada tarikh ini, Bank mempunyai budi bicara mutlak untuk meminta cagaran tambahan pada bila-bila masa sekiranya mendapati cagaran sedia ada tidak mencukupi.

22.0 Penyampaian Notis:-

- (a) Semua notis yang dikehendaki disampaikan di bawah kemudahan ini hendaklah disampaikan kepada BMMB di alamat yang dinyatakan di sini, melainkan dinyatakan sebaliknya oleh BMMB, dan kepada Pelanggan hendaklah disampaikan dan dianggap diterima seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran yang disampaikan (melainkan terdapat bukti sebaliknya bahawa notis tersebut sebenarnya tidak disampaikan). Bukti penghantaran kepada Pelanggan melalui pos hendaklah menjadi bukti muktamad untuk semua tujuan penghantaran kepada Pelanggan.
- (b) Selain daripada dan tidak menjejaskan sebarang cara penyampaian yang dibenarkan atau ditetapkan oleh mana-mana undang-undang bertulis, sekiranya prosiding undang-undang dimulakan oleh BMMB terhadap Pelanggan, proses permulaan tersebut hendaklah dianggap telah disampaikan dengan sah kepada Pelanggan.

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
 Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

if:-

- i) given by prepaid registered or ordinary post after the expiration of five (5) days from the date it is posted; and
- ii) Delivered by hand, on the day it is delivered.
- c) All notices and legal processes shall be sent to the customer's last address maintained in BMMB's record. No change in the address of the customer howsoever brought about shall be effective or binding on BMMB unless actual notice of the change has been given to the BMMB by the customer.

jika:-

- i) diberikan melalui pos berdaftar prabayar atau pos biasa selepas tamat lima (5) hari dari tarikh ia dihantar; dan
- ii) Disampaikan secara tangan, pada hari ia disampaikan.
- (c) Semua notis dan prosiding undang-undang hendaklah dihantar ke alamat terakhir Pelanggan yang disimpan dalam rekod BMMB. Sebarang perubahan alamat Pelanggan, tidak kira bagaimana ia dilakukan, tidak akan berkuat kuasa atau mengikat BMMB melainkan notis sebenar mengenai perubahan tersebut telah diberikan oleh Pelanggan kepada BMMB.

23.0 Other Terms and Conditions

- (a) The Customer(s) shall have opened with the Bank an Savings/Current account(s);
- (b) The terms and conditions including any discretionary right(s) given to any party under this Facility shall be at all times subject to the Shariah Principles.
- (c) The Customer must adequately insure the assets against all insurable normal risks with an insurance or takaful company acceptable to the Bank.
- (d) The Customer expressly covenants with the Bank that during the continuance of the Facility, it will permit and consent to the Bank giving information concerning the Facility to the Central Credit Bureau, BNM.
- (e) The Customer hereby confirms to the Bank that none of their respective spouses, parents or children are in the employment of the Bank as per requirement of Section 57 of the Islamic Financial Services Act 2013.
- (f) The Customer consents to the disclosures by the Bank of any information relating to the Facility to the following: -
 - i. disclosing of information as required by BNM;

23.0 Terma dan Syarat-Syarat Lain

- (a) Pelanggan hendaklah telah membuka akaun Simpanan/Akaun Semasa dengan Bank;
- (b) Terma dan syarat, termasuk apa-apa hak budi bicara yang diberikan kepada mana-mana pihak di bawah Kemudahan ini, hendaklah pada setiap masa tertakluk kepada Prinsip Syariah.
- (c) Pelanggan hendaklah menginsuranskan aset tersebut dengan secukupnya terhadap semua risiko biasa yang boleh diinsuranskan dengan syarikat insurans atau takaful yang boleh diterima oleh Bank.
- (d) Pelanggan dengan ini secara nyata berjanji dan bersetuju dengan Bank bahawa sepanjang tempoh Kemudahan ini berkuat kuasa, Pelanggan akan membenarkan dan memberikan persetujuan kepada Bank untuk menyalurkan maklumat berkenaan Kemudahan ini kepada Biro Kredit Pusat, BNM.
- (e) Pelanggan dengan ini mengesahkan kepada Bank bahawa tiada seorang pun daripada pasangan masing-masing, ibu bapa atau anak-anak mereka yang bekerja dengan Bank, selaras dengan keperluan Seksyen 57 Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013.
- (f) Pelanggan dengan ini memberi persetujuan kepada pendedahan oleh Bank terhadap apa-apa maklumat yang berkaitan dengan Kemudahan ini kepada pihak-pihak berikut:-
 - i. pendedahan maklumat sebagaimana yang dikehendaki oleh BNM;

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- ii. to its auditors, legal counsel and other professional advisers in carrying out their duties to assist the Bank in performing any of the duties or obligations hereunder or rely upon advice given by those professionals;
 - iii. to any persons who gives any security under the Facility;
 - iv. to Dishonoured Cheques Information System (DCHEQS);
 - v. to the companies within the Bank's Group for financial, management or administrative report requirements;
 - vi. pursuant to any subpoena or other legal provisions or in connection with any legal action, suit or proceeding relating to the Facilities or Security; and
 - vii. pursuant to any law.
- (g) In the event that the Facility is cancelled by the Customer at any time prior or on the first disbursement, the Customer shall be liable to pay all the fees, costs and expenses, however arising or incurred in connection with or incidental to the legal documentation, registration and discharge of the Facility including solicitors fees (on a solicitor and client basis) in connection with the preparation and execution of the legal documentation, registration and discharge of the Facility and such other matter related thereto subject to a minimum charge of 0.5% of the original facility amount or RM2,000 whichever is higher.
- In the event of default in the payment on any part of the mentioned fees and disbursements, the respective solicitors and/or valuer shall be entitled to recover the indebtedness on any part thereof from the Customer through the process of law.
- ii. kepada juruaudit, penasihat undang-undang dan penasihat profesional lain dalam melaksanakan tugas mereka bagi membantu Bank melaksanakan mana-mana tugas atau obligasi di bawah ini atau untuk bergantung kepada nasihat yang diberikan oleh para profesional tersebut;
 - iii. kepada mana-mana pihak yang memberikan apa-apa sekuriti di bawah Kemudahan ini;
 - iv. kepada Sistem Maklumat Cek Tak Layan (DCHEQS);
 - v. kepada syarikat-syarikat dalam Kumpulan Bank bagi keperluan laporan kewangan, pengurusan atau pentadbiran;
 - vi. menurut mana-mana sapina atau peruntukan undang-undang lain atau berhubung dengan apa-apa tindakan undang-undang, guaman atau prosiding yang berkaitan dengan Kemudahan atau Sekuriti; dan
 - vii. menurut mana-mana undang-undang.
- (g) Sekiranya Kemudahan ini dibatalkan oleh Pelanggan pada bila-bila masa sebelum atau pada pengeluaran pertama, Pelanggan hendaklah bertanggung untuk membayar segala fi, kos dan perbelanjaan, walau bagaimanapun timbul atau ditanggung, yang berkaitan dengan atau bersampingan dengan dokumentasi undang-undang, pendaftaran dan pelepasan Kemudahan ini termasuk fi guaman (atas asas peguam dan anak guam) berhubung dengan penyediaan dan pelaksanaan dokumentasi undang-undang, pendaftaran dan pelepasan Kemudahan ini serta apa-apa perkara lain yang berkaitan dengannya, tertakluk kepada caj minimum sebanyak 0.5% daripada jumlah asal kemudahan atau RM2,000, yang mana lebih tinggi.
- Sekiranya berlaku keingkaran dalam pembayaran mana-mana bahagian daripada fi dan perbelanjaan yang disebutkan tersebut, peguam dan/atau penilai yang berkenaan berhak untuk menuntut dan mendapatkan semula jumlah terhutang atau mana-mana bahagiannya daripada Pelanggan melalui proses undang-undang.

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- (h) The Applicable Laws and Regulations to which the Facility is subject shall include but shall not be limited to:-
- all prevailing provisions of the Islamic Financial Services Act 2013 ("IFSA") and Anti-Money Laundering and Anti-Terrorism Financing and Proceeds of Unlawful Activities Act 2001 ("AMLA");
 - all prevailing Bank Negara Malaysia's guidelines and directives issued in respect of IFSA and AMLA; and
 - all guidelines, lending limits or restrictions issued by Bank Negara Malaysia or any other governmental authority from time to time including those pertaining or applicable to the grant and/or use of the facility and/or by persons connected to the bank.
- (i) The Customer hereby confirms has read, understood and agreed to be bound by the BMMB Privacy Notice which is available at BMMB official website at www.muamalat.com.my.
- (j) The Customer hereby agrees that BMMB shall be entitled at any time to transfer, sell, or assign all or any part of its rights, title, interest, benefits and obligations under the Letter of Offer. The Customer may not transfer or assign any of the customer's rights, benefits and obligations under the Letter of Offer and/or any security document without the prior written consent of the BMMB and any purported assignment without such consent shall be null and void.
- (k) In any proceeding relating to any of the Security Documents, a statement as to the amount due to BMMB which is signed by an officer of BMMB or contained in a document produced by a computer in the ordinary course of its use shall (in the absence of manifest error) be conclusive evidence that such amount is in fact due and payable.
- (h) Undang-undang dan Peraturan yang Terpakai yang dikenakan ke atas Kemudahan ini termasuk tetapi tidak terhad kepada:-
- semua peruntukan semasa Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 ("IFSA") dan Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram dan Pencegahan Pembiayaan Keganasan serta Hasil Aktiviti Haram 2001 ("AMLA");
 - semua garis panduan dan arahan semasa Bank Negara Malaysia yang dikeluarkan berkaitan IFSA dan AMLA; dan
 - semua garis panduan, had pinjaman atau sekatan yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa kerajaan dari semasa ke semasa termasuk yang berkaitan atau terpakai kepada pemberian dan/atau penggunaan kemudahan dan/atau oleh pihak-pihak yang berkaitan dengan bank.
- (i) Pelanggan dengan ini mengesahkan bahawa mereka telah membaca, memahami dan bersetuju untuk terikat dengan Notis Privasi BMMB yang boleh didapati di laman web rasmi BMMB di www.muamalat.com.my
- (j) Pelanggan dengan ini bersetuju bahawa BMMB berhak pada bila-bila masa untuk memindah, menjual, atau menyerahkan semua atau mana-mana bahagian daripada hak, kepentingan, faedah dan obligasinya di bawah Surat Tawaran. Pelanggan tidak boleh memindah atau menyerahkan mana-mana hak, faedah dan obligasi pelanggan di bawah Surat Tawaran dan/atau mana-mana dokumen sekuriti tanpa kebenaran bertulis daripada BMMB, dan sebarang penyerahan yang didakwa tanpa kebenaran sedemikian adalah batal dan tiada kesan undang-undang.
- (k) Dalam apa-apa prosiding yang berkaitan dengan mana-mana Dokumen Sekuriti, pernyataan mengenai jumlah yang perlu dibayar kepada BMMB yang ditandatangani oleh seorang pegawai BMMB atau terkandung dalam dokumen yang dihasilkan oleh komputer dalam perjalanan biasa penggunaannya hendaklah (sekiranya tiada kesilapan nyata) menjadi bukti muktamad bahawa jumlah tersebut sebenarnya perlu dibayar.

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

- (l) In the event of any discrepancy or conflict between the description of the Property stated herein and the description of the Property stated in the aforesaid Title and/or the Sale of Purchase Agreement, the description of the Property stated in the aforesaid Title and/or the Sale of Purchase Agreement shall prevail PROVIDED ALWAYS THAT the property is acceptable to the Bank and the purchase price, area and location of the Property stated in the Sale and Purchase Agreement shall be the same as that indicated by you to the Bank in your application for the facility through the land search or written confirmation from the land office (whichever is applicable).
- (m) The customer acknowledge that he/she/they have been given the opportunity to apply for MRTT. If the customer electing not to subscribe for MRTT, the customer and his/her heirs, assigns, personal representatives agree to release and to hold harmless the Bank from any and all claims for bodily injury, including death, and disability, to the fullest extent permitted by law.
- (n) The terms and conditions of this Letter of Offer are subject to there being no material adverse change in the Customer's financial conditions. The Bank reserves the right to terminate or vary the Facility (ies) in the event of any material change in the financial conditions of the Customer, which may affect the Customer's ability to comply with his/her/their obligations under this Letter of Offer herewith. Execution of the Letter of Offer by the Customer is a confirmation that no material adverse change has occurred or is pending.
- (o) Prior to full utilisation/withdrawal, the customer hereby acknowledge and give consent to the Bank that the remaining financing amount can be used by the Bank under the principle of qard.
- (l) Sekiranya terdapat sebarang percanggahan atau konflik antara keterangan Hartanah yang dinyatakan di sini dengan keterangan Hartanah yang dinyatakan dalam Tajuk yang disebutkan tadi dan/atau Perjanjian Jual Beli, keterangan Hartanah yang dinyatakan dalam Tajuk yang disebutkan tadi dan/atau Perjanjian Jual Beli hendaklah diutamakan dengan syarat bahawa hartanah tersebut diterima oleh Bank dan harga pembelian, keluasan serta lokasi Hartanah yang dinyatakan dalam Perjanjian Jual Beli adalah sama seperti yang telah anda nyatakan kepada Bank dalam permohonan kemudahan melalui carian tanah atau pengesahan bertulis dari pejabat tanah (yang mana berkenaan).
- (m) Pelanggan mengakui bahawa dia/ mereka telah diberi peluang untuk memohon MRTT. Sekiranya pelanggan memilih untuk tidak melanggan MRTT, pelanggan serta waris, penama, dan wakil peribadi pelanggan bersetuju untuk melepaskan dan menjaga Bank daripada sebarang dan semua tuntutan berkaitan kecederaan badan, termasuk kematian, dan ketidakupayaan, setakat yang dibenarkan sepenuhnya oleh undang-undang.
- (n) Terma dan syarat Surat Tawaran ini adalah tertakluk kepada tiada perubahan material yang buruk dalam keadaan kewangan Pelanggan. Bank berhak untuk menamatkan atau mengubah Kemudahan sekiranya terdapat sebarang perubahan material dalam keadaan kewangan Pelanggan yang mungkin menjejaskan kemampuan Pelanggan untuk mematuhi obligasinya di bawah Surat Tawaran ini. Pelaksanaan Surat Tawaran oleh Pelanggan merupakan pengesahan bahawa tiada perubahan material yang buruk telah berlaku atau sedang menunggu.
- (o) Sebelum penggunaan/pengeluaran penuh, pelanggan dengan ini mengakui dan memberi persetujuan kepada Bank bahawa baki jumlah pembiayaan boleh digunakan oleh Bank di bawah prinsip qard.

Qard refers to a contract of lending money by a lender (Customer) to a borrower (Bank) where the latter is bound to repay an equivalent replacement amount of the lender.

Qard merujuk kepada kontrak pinjaman wang oleh pemberi pinjaman (Pelanggan) kepada peminjam (Bank) di mana pihak peminjam terikat untuk membayar balik jumlah yang setara

TERMS AND CONDITIONS / TERMA DAN SYARAT
PROPERTY FINANCING-i (TAWARRUQ) I PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ)
Effective 25 February 2026 / Berkuat kuasa 25 Februari 2026

The Bank in this situation is guaranteeing the fully repayment of the money and will return the same to the lender accordingly, subject to the Bank's procedures.

- (p) The Customer may, at his/her option, make weekly or bi-weekly payments towards the Financing. Such payments shall be applied towards the monthly instalment. For avoidance of doubt, the Customer's contractual obligation to make full monthly instalment payments by the due date, as stated in the Letter of Offer, shall remain unchanged."
- (q) Additional Terms & Conditions for MCash
- i. The Customer shall have opened a Current Account-i with the Bank.
 - ii. The Customer is highly encouraged to take up a Group Credit Takaful with reputable Takaful operator acceptable to the Bank and the Takaful proposal shall be forwarded to the Bank.
 - iii. Time whenever mentioned shall be of the essence of the Letter of Offer.
 - iv. Attachment 1, Attachment 2, Attachment 3 and Annexure 1 - Letter of Agency (Wakalah) shall form part of the Letter of Offer.
 - v. Subject to the Shariah principles, the Bank shall have the right to add any other additional terms and conditions, which it deems necessary.
 - vi. This Letter of Offer shall be binding on the Customer (including his heirs and personal representatives) and the Bank (including persons deriving title thereunder and its successors in title and assigns).

kepada pemberi pinjaman. Dalam situasi ini, Bank menjamin pembayaran penuh wang tersebut dan akan memulangkannya kepada pemberi pinjaman mengikut prosedur Bank.

- (p) Pelanggan boleh, mengikut pilihan beliau, membuat bayaran mingguan atau dua minggu sekali ke arah Pembiayaan. Bayaran sedemikian akan digunakan untuk membayar ansuran bulanan. Bagi mengelakkan sebarang keraguan, obligasi kontrak Pelanggan untuk membuat pembayaran penuh ansuran bulanan pada tarikh yang ditetapkan, seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran, tetap tidak berubah.
- (q) Terma & Syarat Tambahan untuk MCash
- i. Pelanggan hendaklah telah membuka Akaun Semasa-i dengan Bank.
 - ii. Pelanggan amat digalakkan untuk mengambil Takaful Kredit Kumpulan dengan operator Takaful yang bereputasi dan diterima oleh Bank, dan cadangan Takaful hendaklah dihantar kepada Bank.
 - iii. Masa yang disebutkan bila-bila masa adalah penting dan menjadi elemen utama Surat Tawaran ini.
 - iv. Lampiran 1, Lampiran 2, Lampiran 3 dan Aneksur 1 - Surat Wakil (Wakalah) akan menjadi sebahagian daripada Surat Tawaran.
 - v. Tertakluk kepada prinsip Syariah, Bank berhak untuk menambah sebarang terma dan syarat tambahan yang dianggap perlu.
 - vi. Surat Tawaran ini akan mengikat Pelanggan (termasuk waris dan wakil peribadi beliau) dan Bank (termasuk pihak-pihak yang memperoleh hak daripadanya serta pengganti dan penama haknya).