

1.0 MAKLUMAT UTAMA DANA

1.1 Konsep Syariah	1.2 Mata wang Pelaburan	1.3 Mula Diperkenalkan
Mudarabah	Ringgit Malaysia	April 2017 (Korporat) September 2018 (Runcit)

1.4 Klasifikasi Dana

Akaun Pelaburan Tidak Terhad (UA) merujuk kepada akaun pelaburan di mana pemegang akaun pelaburan (IAH) memberikan mandat kepada Bank untuk membuat keputusan pelaburan tanpa menetapkan sebarang sekatan atau syarat khusus.

1.5 Objektif Pelaburan

Akaun ini direka untuk menawarkan pulangan yang stabil dan berkala kepada IAH, di samping menyediakan kemudahan penempatan dan pengeluaran dana melalui pelbagai saluran seperti kaunter, cek dan perbankan internet.

1.6 Strategi Pelaburan Dana

- Memastikan pelaburan mencapai objektifnya sejajar dengan peruntukan aset bagi melindungi portfolio pelaburan.
- Dana dilaburkan dalam Portfolio Pembiayaan Perumahan & Aset Tetap (HFA) bagi mengurangkan risiko kehilangan prinsipal serta menjana pulangan yang stabil.

1.7 Ciri-Ciri Akaun Pelaburan

Pemegang akaun pelaburan boleh membuat pengeluaran pada bila-bila masa atas permintaan.

1.8 Peruntukan Aset Pelaburan

Bank akan menempatkan dana pemegang akaun pelaburan dalam Portfolio HFA sedia ada bagi menghasilkan keuntungan yang stabil.

1.9 Penilaian Aset yang Diperuntukkan

Penilaian aset dijalankan setiap bulan bagi menentukan pulangan yang akan diagihkan kepada pelabur. Pulangan pelaburan dipengaruhi oleh:

- Prestasi aset yang diperuntukkan
- Kualiti aset (khususnya tahap pembiayaan terjejas)
- Pergerakan Kadar Keuntungan Efektif (EPR)

Amaun prinsipal dan pulangan adalah tidak dijamin dan IAH berisiko tidak memperoleh sebarang pulangan.

Akaun ini tidak dilindungi oleh Perbadanan Insurans Deposit Malaysia (PIDM). Walau bagaimanapun, struktur produk direka untuk mengurangkan risiko kehilangan prinsipal. Sekiranya berlaku pembubaran, pemegang akaun pelaburan diberi keutamaan berbanding pendeposit.

1.10 Polisi Pengagihan

Keuntungan dikira secara harian dan diagihkan secara bulanan, berdasarkan prestasi Portfolio HFA.

1.11 Penyata Berhubung Sebarang Perubahan

Tiada perubahan pada objektif, strategi, sekatan dan had pelaburan dalam tempoh suku tahunan ini.

1.12 Profil Pelabur

Kategori Pelabur:

- **Peruncitan**
 - Individu (Pemastautin dan Bukan Pemastautin)
 - Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS)
- **Korporat**
 - Pelanggan korporat
 - Agensi kerajaan
 - Akaun kerajaan
 - Universiti
 - Syarikat dan perkongsian
 - Perniagaan lain dan entiti bukan perniagaan

Sesuai untuk pelabur yang:

- Memerlukan tempoh pelaburan jangka pendek hingga sederhana.
- Mencari pelaburan patuh Syariah
- Mempunyai toleransi risiko rendah hingga sederhana
- Mengutamakan pulangan yang stabil dan konsisten

Nota: Para pelabur dinasihatkan supaya mempertimbangkan semua faktor risiko dengan teliti sebelum membuat keputusan pelaburan. Pelaburan ini terdedah kepada risiko seperti risiko pasaran, kredit, kecairan, operasi, undang-undang dan ketidakpatuhan Syariah. Sila layari laman web Bank Islam untuk maklumat lanjut mengenai setiap risiko.

2.0 PENYATA RISIKO

Lembaga Pengarah Bank Islam bertanggungjawab sepenuhnya ke atas pengurusan risiko operasi dan aktiviti perniagaan dengan menetapkan kecenderungan serta tahap toleransi risiko yang sejajar dengan objektif perniagaan serta profil risiko Bank.

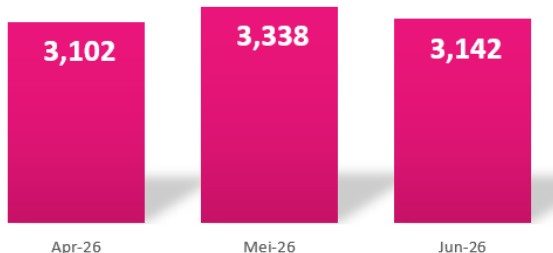
Pengawasan disokong oleh Jawatankuasa Risiko Lembaga Pengarah, yang dibantu oleh Jawatankuasa Pengurusan Kawalan Risiko bagi memastikan perlaksanaan strategi, dasar dan prosedur pengurusan risiko yang berkesan.

3.0 PRESTASI DANA

3.1 Saiz & Pertumbuhan Dana

Sehingga Jun 2026, dana iGain mencatatkan baki berjumlah RM 3.1 billion.

iGain Saiz Dana RM'juta



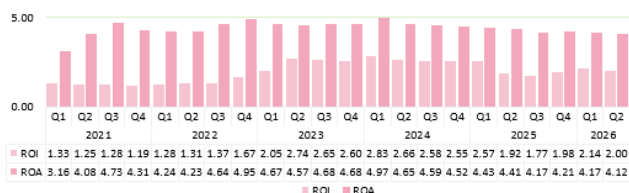
3.2 Kadar Pulangan

Kedudukan 2026	Pulangan Aset (ROA)*	Nisbah Perkongsian Keuntungan (Pelanggan : Bank)	Pulangan Pelaburan (ROI)
April	4.15% setahun	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa penempatan dana. Tertakluk kepada Terma & Syarat.	
Mei	4.08% setahun		
Jun	4.13% setahun		

* ROA - aset yang diperuntukkan kepada dana.

Nota: Untuk penjelasan lanjut, sila rujuk Risalah Pendedahan Produk (PDS), Terma & Syarat dan Notis Pengesahan Pelaburan (yang mana berkenaan).

3.3 Sejarah Kadar Pulangan



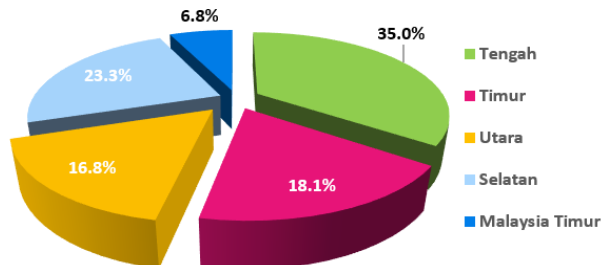
Nota: Kadar di atas adalah kadar purata pulangan bagi setiap suku tahunan dalam peratusan (%)

3.4 Penyata Pendapatan

Penyata Pendapatan bagi Suku Tahun Berakhir 30 Jun 2026			
	Apr	Mei	Jun
	RM'000	RM'000	RM'000
Keuntungan daripada pembiayaan	11,305	11,577	11,506
Perbelanjaan langsung*	-	-	-
Peruntukan bagi pembiayaan terjejas	(96)	(207)	(193)
Keuntungan Bersih	11,209	11,370	11,313
Pulangan Aset (setahun)	4.15%	4.08%	4.13%
Pulangan Pelaburan (setahun)	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat. Tertakluk kepada Terma & Syarat		

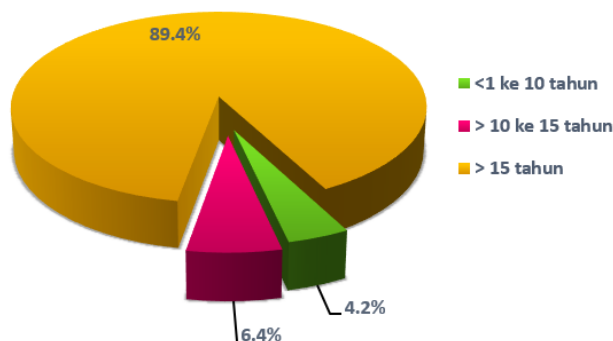
*Tiada sebarang caj dikenakan ke atas dana ini buat masa sekarang.

3.5 Portfolio HFA Mengikut Lokasi



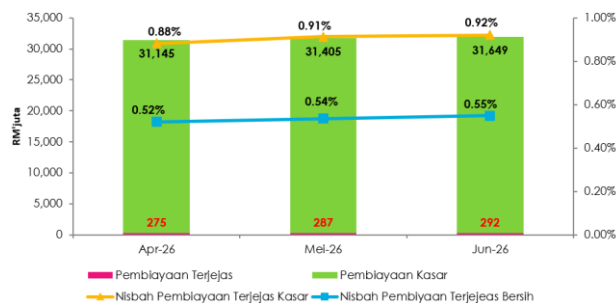
Sebanyak 35.0% daripada jumlah Portfolio HFA tertumpu di Wilayah Tengah, mencerminkan pendedahan yang lebih tinggi kepada kawasan ekonomi utama seperti Lembah Klang.

3.6 Portfolio HFA Mengikut Baki Tempoh Matang Kemudahan



Sebahagian besar Portfolio HFA mempunyai tempoh matang melebihi 15 tahun, yang menyokong kestabilan aliran keuntungan serta potensi pulangan jangka panjang kepada pelabur.

3.7 Kualiti Aset Portfolio HFA



Tahap pembiayaan terjejas yang rendah menunjukkan kualiti aset yang kukuh.

4.0 SOROTAN & PROSPEK EKONOMI

Malaysia dijangka terus berdaya tahan dengan pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) diunjurkan sebanyak 4.7% pada tahun 2026, disokong oleh asas ekonomi domestik yang kukuh.

Pertumbuhan ini dijangka dipacu oleh permintaan domestik yang mampan, perbelanjaan isi rumah, aktiviti pelaburan, eksport sektor elektrik dan elektronik (E&E) serta perkhidmatan berkaitan pelancongan.

Selain itu, perkembangan teknologi yang dipacu oleh kecerdasan buatan (AI) terus menyokong pengeluaran dan eksport barangan elektronik negara. Sebagai pengeksport bersih tenaga, Malaysia juga mendapat manfaat daripada harga tenaga global yang lebih tinggi, sekali gus memperkukuh kedudukan perdagangan negara.

Dari sudut harga, inflasi kekal terkawal dengan Indeks Harga Pengguna (IHP) mencatat peningkatan sederhana sebanyak 2.0% tahun ke tahun pada Mei 2026, menandakan peningkatan beransur-ansur bagi bulan ketiga berturut-turut. Walaupun tekanan inflasi akibat kenaikan harga tenaga masih wujud, keadaan ekonomi domestik yang stabil dijangka dapat menyokong pertumbuhan pertumbuhan negara serta mengurangkan kesan ketidakpastian luaran, termasuk perubahan dasar monetari Amerika Syarikat.

5.0 SOROTAN PASARAN HARTANAH & PORTFOLIO HFA

Berdasarkan data terkini daripada Pusat Maklumat Harta tanah Negara (NAPIC), pasaran hartanah Malaysia mencatatkan 89,966 transaksi bernilai RM51.09 bilion pada Q1 2026. Prestasi ini menunjukkan penurunan sebanyak 8.0% dalam bilangan transaksi dan 0.6% dalam nilai berbanding Q1 2025 yang mencatatkan 97,739 transaksi bernilai RM51.40 bilion.

Segmen kediaman kekal sebagai pemacu utama pasaran dengan menyumbang 58.8% daripada keseluruhan transaksi hartanah. Sebanyak 52,936 transaksi kediaman bernilai RM22.60 bilion direkodkan pada Q1 2026, iaitu penurunan sebanyak 10.7% dalam bilangan dan 7.8% dalam nilai berbanding Q1 2025 (59,306; RM24.51 bilion).

Mengikut julat harga, permintaan terus tertumpu kepada hartanah berharga RM300,000 dan ke bawah, yang mewakili hampir 51.4% daripada jumlah transaksi kediaman. Sebanyak 9,112 unit kediaman baharu dilancarkan pada Q1 2026, dengan rumah teres menyumbang bahagian terbesar sebanyak 47.4% (4,320 unit), diikuti kediaman bertingkat sebanyak 38.94% (3,549 unit) dan rumah berkembar dengan 4.3% (398 unit). Kadar pengambilan bagi pelancaran baharu turut meningkat kepada 11.5% berbanding 10.8% pada Q1 2025.

Pada Q12026, sebanyak 32,801 unit kediaman siap dibina tidak terjual direkodkan dengan nilai keseluruhan RM16.37 bilion. Jumlah ini menunjukkan peningkatan suku ke suku sebanyak 7.6% dari segi bilangan unit berbanding Q4 2025, manakala nilainya menurun 7.7% (30,471 unit; RM17.73 bilion).

Perak merekodkan jumlah kediaman siap dibina tidak terjual tertinggi di Malaysia dengan 12.3% (4,063 unit). Kediaman bertanah kekal sebagai kategori terbesar dalam segmen ini dengan 55.4% (18,180 unit) daripada jumlah keseluruhan unit tidak terjual. Sementara itu, Indeks Harga Rumah Malaysia (MHPI) bagi Q1 2026 berada pada paras 235.2 mata dengan purata harga rumah sebanyak RM507,533 seunit.

Portfolio HFA meningkat sebanyak 0.77% kepada RM31.65 bilion pada Jun 2026, berbanding RM31.40 bilion pada bulan sebelumnya.

Nisbah Pembiayaan Tidak Berbayar (NPF) meningkat sedikit kepada 0.92% berbanding 0.91% pada bulan sebelumnya. Walau bagaimanapun, paras tersebut kekal lebih rendah daripada purata industri bagi segmen pembelian hartanah, iaitu 1.12% pada Mei 2026.

Kadar hasil portfolio HFA pula menurun sedikit kepada 4.18% pada Jun 2026 berbanding 4.20% pada suku sebelumnya.