

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 merujuk kepada akaun pelaburan di mana pemegang akaun pelaburan memberikan mandat kepada Bank untuk membuat keputusan muktamad bagi membuat pelaburan tanpa menetapkan sebarang sekatan atau syarat tertentu.

1.5 Objektif Pelaburan

Menawarkan peluang kepada pemegang akaun pelaburan untuk mendapatkan pulangan yang stabil dan berkala di samping membolehkan pemegang akaun pelaburan membuat pelaburan dan pengeluaran melalui transaksi di kaunter, cek, perbankan internet dan sebagainya.

1.6 Strategi Pelaburan Dana

- Memastikan pelaburan mencapai objektifnya sejajar dengan peruntukan aset bagi melindungi portfolio pelaburan.
- Bank melabur dalam Portfolio Pembiayaan Perumahan dan Aset Tetap (HFA) dengan tujuan untuk melindungi prinsipal dan menjana pulangan yang stabil.

1.7 Ciri-Ciri Akaun Pelaburan

Pemegang akaun pelaburan boleh membuat pengeluaran pada bila-bila masa melalui 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 akan dijalankan setiap bulan sebagai sebahagian daripada proses untuk menentukan pulangan kepada pelabur. Pulangan daripada pelaburan ini dipengaruhi oleh prestasi aset yang diperuntukkan termasuk, tetapi tidak terhad kepada, kualiti aset (iaitu pembiayaan terjejas) dan pergerakan Kadar Keuntungan Efektif (EPR) berkaitan aset pembiayaan yang ditetapkan berdasarkan kaedah kadar terapung dan lain-lain. Amaun prinsipal dan pulangan tidak dijamin dan pemegang akaun pelaburan berhadapan risiko tidak mendapat sebarang pulangan. Akaun pelaburan ini tidak dilindungi oleh Perbadanan Insurans Deposit Malaysia (PIDM).

Walau bagaimanapun, produk ini distruktur untuk mengurangkan risiko kehilangan prinsipal. Sekiranya berlaku senario pencairan, pemegang akaun pelaburan akan diberi keutamaan berbanding pendeposit.

1.10 Polisi Pengagihan

Keuntungan akan diagihkan setiap bulan, tetapi keuntungan akan dikira setiap hari. Keuntungan ditentukan oleh prestasi Portfolio Pembiayaan 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).
 - Korporat
 - Pelanggan Korporat
 - Agensi Kerajaan
 - Akaun Kerajaan
 - Universiti
 - Syarikat dan Perkongsian
 - Perniagaan Lain & Entiti Bukan Perniagaan
- Pelabur yang memerlukan tempoh pelaburan jangka pendek atau sederhana.
- Pelabur yang memerlukan portfolio pelaburan patuh Syariah.
- Pelabur dengan toleransi risiko yang rendah sehingga sederhana.
- Pelabur yang inginkan keuntungan yang stabil.

Nota: Para pelabur dinasihatkan supaya mempertimbangkan semua faktor risiko dengan teliti sebelum membuat keputusan pelaburan. Pelabur akan berhadapan risiko pasaran, risiko kredit, risiko kecairan, risiko operasi, risiko undang-undang dan risiko ketidakpatuhan Syariah. Sila layari laman web Bank Islam untuk penjelasan lebih lanjut mengenai setiap risiko.

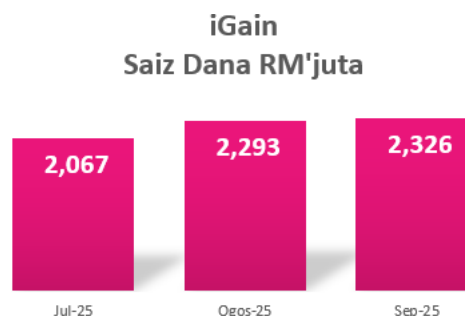
2.0 PENYATA RISIKO

Lembaga Pengarah Bank Islam mempunyai tanggungjawab utama untuk menguruskan risiko operasi dan aktiviti perniagaannya dengan menetapkan kecenderungan dan tahap toleransi risiko yang konsisten dengan objektif keseluruhan perniagaan Bank serta profil risiko yang diingini. Jawatankuasa Risiko Lembaga Pengarah dibantu oleh Jawatankuasa Pengurusan bagi Kawalan Risiko untuk memastikan terdapat pengawasan berkesan terhadap pembangunan strategi, dasar, prosedur dan infrastruktur untuk menguruskan risiko Bank.

3.0 PRESTASI DANA

3.1 Saiz dan Pertumbuhan Dana

Sehingga September 2025, baki dana iGain yang telah direkodkan berjumlah RM 2.3 bilion.



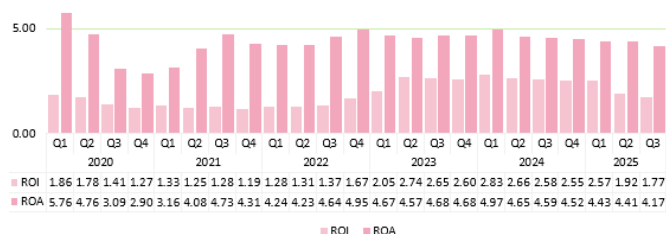
3.2 Kadar Pulangan

Kedudukan 2025	Pulangan Aset (ROA)* % (p.a.)	Nisbah Perkongsian Keuntungan (Pelanggan: Bank)	Pulangan Pelaburan (ROI) % (p.a.)
Jul	4.36%	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa penempatan dana. Tertakluk kepada Terma & Syarat.	
Ogos	3.93%		
Sep	4.21%		

* 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



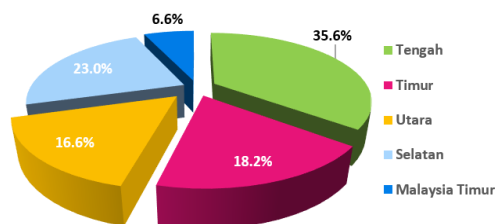
Nota: Kadar di atas adalah kadar purata pulangan bagi setiap suku tahunan dalam peratusan (%)

3.4 Penyata Pendapatan

Penyata pendapatan Bagi Suku Tahun Berakhir 30 Sep 2025			
	Jul	Ogos	Sep
	RM'000	RM'000	RM'000
Keuntungan daripada pembiayaan	7,983	7,471	8,079
Perbelanjaan langsung*	-	-	-
Peruntukan bagi pembiayaan terjejas	58	17	(60)
Keuntungan Bersih	8,041	7,488	8,019
Pulangan Aset (p.a.)	4.36%	3.93%	4.21%
Pulangan Pelaburan (p.a.)	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat. Tertakluk kepada Terma & Syarat		

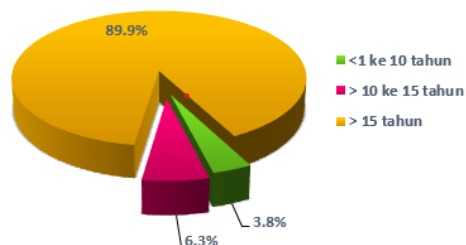
*Tiada sebarang caj dikenakan ke atas dana ini buat masa sekarang.

3.5 Portfolio HFA Mengikut Lokasi di Malaysia



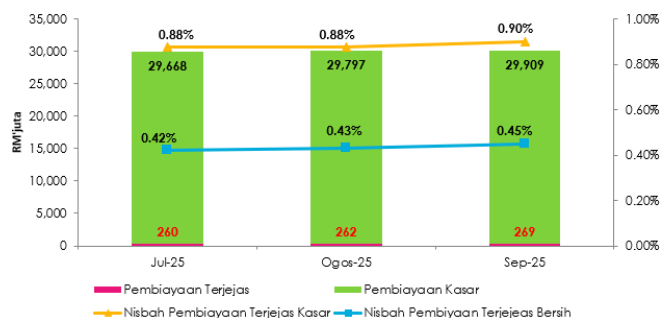
Sebanyak 35.6% daripada jumlah Portfolio HFA adalah dari Wilayah Tengah. Ini menunjukkan portfolio HFA lebih tertumpu kepada kawasan maju seperti Lembah Klang.

3.6 Portfolio HFA Mengikut Baki Tempoh Matang Kemudahan



Sebahagian besar daripada Portfolio HFA mempunyai tempoh matang lebih dari 15 tahun. Ini akan memastikan kestabilan dalam aliran keuntungan Bank yang dapat memberikan manfaat kepada profil pulangan pelaburan terutamanya untuk pelaburan jangka panjang.

3.7 Kualiti Aset Portfolio HFA



Portfolio pembiayaan terjejas yang rendah menunjukkan kualiti aset yang kukuh.

4.0 SOROTAN & PROSPEK EKONOMI

Ekonomi Malaysia mengekalkan kadar pertumbuhan yang stabil sebanyak 4.4% y-o-y pada 2Q25, tidak berubah daripada suku sebelumnya, menjadikan purata perkembangan untuk 1H25 kepada 4.4%. Ini mencerminkan momentum yang kian menyederhana berikutan faktor-faktor luaran dan domestik yang mula membebani aktiviti-aktiviti ekonomi.

Memandang ke hadapan, kami tetap berhati-hati untuk 2H25 dan ke 2026, di tengah-tengah risiko tarif yang berterusan, ketegangan geopolitik yang meningkat dan pelaksanaan pembaharuan fiskal domestik yang berterusan.

Walaupun langkah sokongan dasar termasuk bantuan tunai, peningkatan gaji perkhidmatan awam, dan perbelanjaan infrastruktur yang berterusan seharusnya membantu menyokong permintaan domestik, sentimen perniagaan dijangka kekal lemah apabila pelarasan fiskal berlaku. Faktor-faktor ini boleh menjejaskan pemulihan dalam penggunaan swasta dan pelaburan dalam tempoh terdekat.

Oleh itu, kami telah menyemak semula unjuran pertumbuhan KDNK Malaysia 2025 kepada 4.2% (daripada 4.4%; 2024: 5.1%).

5.0 SOROTAN PASARAN HARTANAH & PORTFOLIO HFA

Berdasarkan data terkini yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC), pasaran harta tanah pada separuh pertama 2025 masih teguh dan mencatat penurunan sedikit dalam aktiviti pasaran berbanding tempoh yang sama tahun lepas. Sejumlah 196,232 transaksi bernilai RM107.68 billion direkodkan, turun sebanyak 1.3% dalam bilangan tetapi meningkat sedikit 1.9% dalam nilai berbanding H1 2024 (198,906; RM105.65 billion).

Subsektor kediaman kekal sebagai peneraju utama pasaran hartanah dengan 61.3% daripada bilangan transaksi. Pasaran subsektor kediaman mencatatkan 120,307 transaksi bernilai RM49.37 billion, turun sebanyak 1.4% dalam bilangan dan 0.1% dalam nilai berbanding H1 2024 (121,964; RM49.43 billion). Rumah mampu milik berharga RM300,000.00 dan ke bawah terus menguasai pasaran kediaman, mewakili 53.1% daripada bilangan transaksi. Mengikut jenis harta, permintaan terus tertumpu kepada rumah teres dengan 41.0% daripada jumlah transaksi kediaman, diikuti tanah kosong (19.3%), unit bertingkat tinggi (17.9%).

Kediaman siap dibina tidak terjual kurang memberangsangkan pada H1 2025, dengan bilangan unit siap dibina tidak terjual meningkat dengan ketara. Sebanyak 26,911 unit siap dibina tidak terjual bernilai RM16.44 billion dicatatkan, meningkat masing-masing sebanyak 16.3% dan 17.9% dalam bilangan dan nilai berbanding H2 2024 (23,149; RM13.94 billion). Mengikut Negeri, WP Kuala Lumpur mencatatkan bilangan unit siap dibina tidak terjual tertinggi dengan 3,643 unit, diikuti Perak (3,266 unit) dan Johor (3,209 unit).

Dalam segmen pembinaan, unit kediaman siap dibina bertambah kukuh dengan pertumbuhan dua angka sebanyak 34.4% kepada 42,431 units berbanding H1 2024 (31,572 unit), begitu juga, unit mula dibina menunjukkan peningkatan sebanyak 4.8% kepada 43,556 unit, manakala penawaran baharu dirancang susut 30.1% kepada 24,418 unit. Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) terus meningkat pada trend yang sederhana. Pada Q2 2025, Indeks Harga Rumah berada pada 227.3 mata (purata harga RM490,376 seunit), meningkat 0.7% secara tahunan.

Portfolio HFA mencatatkan peningkatan sebanyak 0.37% kepada RM29.94 bilion pada September 2025, berbanding RM29.83 bilion pada bulan sebelumnya. Berlaku kenaikan nisbah pembiayaan tidak berbayar (NPF) kepada 0.90% berbanding 0.88% pada bulan sebelumnya. Nisbah ini kekal rendah berbanding purata industri bagi segmen pembelian hartanah, iaitu 1.11% pada Ogos 2025.

Kadar hasil portfolio HFA pula sedikit menurun kepada 4.22% pada Jun 2025, berbanding 4.48% pada suku sebelumnya.