

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

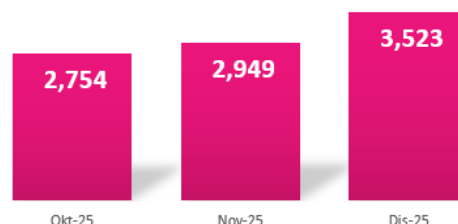
Lembaga Pengarah Bank Islam mempunyai tanggungjawab utama untuk menguruskan risiko operasi dan aktiviti perniagaannya dengan menetapkan kecenderungan dan tahap toleransi risiko yang konsisten dengan objektif keseluruhan perniagaan Bank serta profil risiko yang diingini. Jawatankuasa Risiko Lembaga Pengarah 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 Disember 2025, baki dana iGain yang telah direkodkan berjumlah RM 3.5 bilion.

iGain Saiz Dana RM'juta



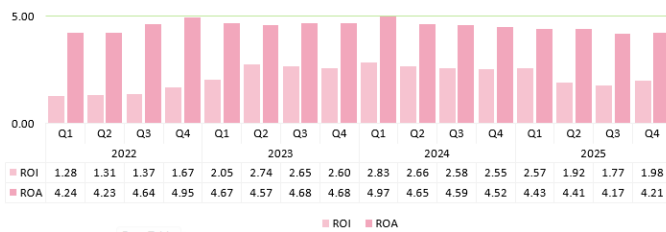
3.2 Kadar Pulangan

Kedudukan 2025	Pulangan Aset (ROA)* % (p.a.)	Nisbah Perkongsian Keuntungan (Pelanggan: Bank)	Pulangan Pelaburan (ROI) % (p.a.)
Oktober	4.25%	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa penempatan dana. Tertakluk kepada Terma & Syarat.	
November	4.20%		
Disember	4.17%		

*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



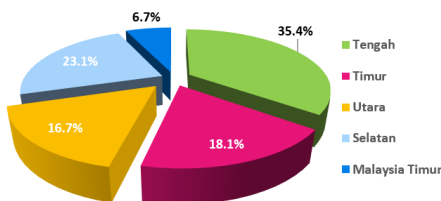
Nota: Kadar di atas adalah kadar purata pulangan bagi setiap suku tahunan dalam peratusan (%)

3.4 Penyata Pendapatan

Penyata pendapatan Bagi Suku Tahun Berakhir 31 Disember 2025			
	Okt	Nov	Dis
	RM'000	RM'000	RM'000
Keuntungan daripada pembiayaan	9,147	9,991	11,145
Perbelanjaan langsung*	-	-	-
Peruntukan bagi pembiayaan terjejas	16	(27)	(90)
Keuntungan Bersih	9,163	9,964	11,055
Pulangan Aset (p.a.)	4.25%	4.20%	4.17%
Pulangan Pelaburan (p.a.)	Berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui semasa pelaburan dibuat. Tertakluk kepada Terma & Syarat		

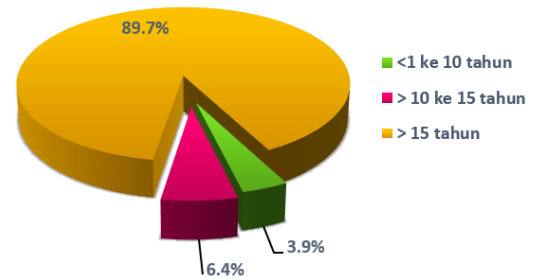
*Tiada sebarang caj dikenakan ke atas dana ini buat masa sekarang.

3.5 Portfolio HFA Mengikut Lokasi di Malaysia



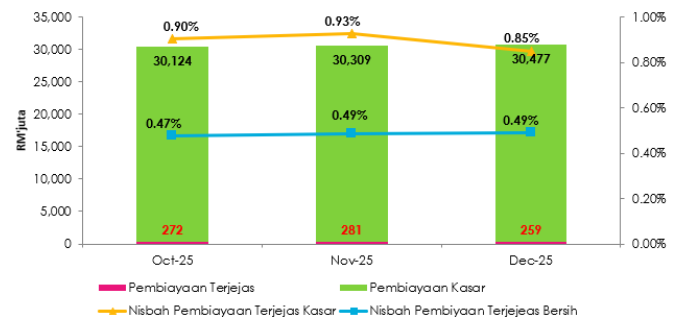
Sebanyak 35.4% daripada jumlah Portfolio HFA adalah dari Wilayah Tengah. Ini menunjukkan portfolio HFA lebih tertumpu kepada kawasan maju seperti Lembah Klang.

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

Pertumbuhan ekonomi Malaysia pada 3Q2025 melebihi jangkaan, berkembang dengan ketara sebanyak 5.2% berbanding 4.4% pada dua suku sebelumnya, menjadikan purata pertumbuhan kepada 4.7%. Prestasi yang lebih kukuh ini didorong oleh peningkatan sederhana dalam eksport bersih serta pemulihan sektor perlombongan. Namun, pertumbuhan dijangka sederhana pada 4Q2025 apabila aktiviti pembelian awal berkurang dan tarif A.S. mula memberi tekanan yang lebih jelas terhadap aliran perdagangan. Akan tetapi, jualan hujung tahun dan musim perayaan mungkin sebahagiannya menyokong pertumbuhan.

Secara keseluruhan, prestasi 3Q2025 yang lebih baik telah mendorong kami menyemak naik unjuran pertumbuhan KDNK Malaysia bagi 2025 kepada 4.6% daripada 4.2%. Menjelang 2026, risiko penurunan kekal berikutan tarif yang lebih tinggi dan ketegangan geopolitik yang berterusan, namun langkah sokongan dasar kerajaan serta inisiatif "Tahun Melawat Malaysia 2026" berpotensi membantu meredakan kelembapan permintaan luaran.

5.0 SOROTAN PASARAN HARTANAH & PORTFOLIO HFA

Berdasarkan data terkini yang diterbitkan oleh Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC), Sektor pasaran hartanah mencatatkan 108,250 transaksi bernilai RM64.39 billion pada Q3 2025, turun sebanyak 3.5% dalam bilangan tetapi nilai meningkat sebanyak 12.5% berbanding Q3 2024 (112,119; RM57.23 billion).

Subsektor kediaman kekal sebagai peneraju utama pasaran hartanah dengan 61.7% daripada jumlah pindah milik. Pasaran subsektor kediaman mencatatkan 66,766 transaksi bernilai RM28.51 billion pada Q3 2025, turun sebanyak 5.3% dalam bilangan dan 0.8% dalam nilai berbanding Q32024 (70,520; RM28.74 bilion). Kediaman baharu dilancar yang berharga antara RM500,001-RM1.0 Juta mendahului penawaran dengan 4,153 unit (36.0%) daripada jumlah unit keseluruhan. Mengikut jenis, kediaman bertanah mendominasi pelancaran baharu dengan 5,892 unit (51.1%) daripada jumlah unit keseluruhan. Terdapat 11,533 unit dilancarkan, turun sebanyak 15.8% berbanding 13,708 unit pada Q32024. Prestasi jualan pelancaran baharu mencatatkan 14.0%, sedikit lebih rendah berbanding Q3 2024 (22.0%).

Setakat Q3 2025, bilangan unit kediaman siap dibina tidak terjual meningkat dari segi bilangan dan nilai. Terdapat 28,672 unit bernilai RM17.25 billion, naik sebanyak 6.5% dalam bilangan dan 4.9% dalam nilai berbanding Q2 2025 (26,911; RM16.44 billion). Perak mencatatkan negeri yang mempunyai bilangan tertinggi bagi unit siap dibina tidak terjual dalam negara dengan 11.5% (3,300 unit). Indeks harga rumah Malaysia (IHRM) Q3 2025 berada pada 229.1 mata (RM494,384), naik sebanyak 0.1% tahun ke tahun.

Portfolio HFA mencatatkan peningkatan sebanyak 0.55% kepada RM30.48 bilion pada Disember 2025, berbanding RM30.31 bilion pada bulan sebelumnya. Berlaku penurunan nisbah pembiayaan tidak berbayar (NPF) kepada 0.85% berbanding 0.93% pada bulan sebelumnya. Nisbah ini kekal rendah berbanding purata industri bagi segmen pembelian hartanah, iaitu 1.12% pada November 2025.

Kadar hasil portfolio HFA pula sedikit menurun kepada 4.21% pada Disember 2025, berbanding 4.22% pada suku sebelumnya.