

PRODUCT DISCLOSURE SHEET



Please read this Product Disclosure Sheet before you decide to take out the AmBank "Business Premise Loan 85" Facility. Be sure to also read the terms in the Letter of Offer. Kindly seek clarification from AmBank (M) Berhad if you do not understand any part of this document or the general terms stated herein.

Business Premise Loan 85
 i. Property Loan Facility (Variable Rate)
 ii. Overdraft Facility (Variable Rate)

Date :

1. What is this product about?

This is a financing facility for the purchase of commercial properties and calculated on a variable interest rate basis. You are offering your property as a security for this financing.

2. What do I get from this product?

a. Property Loan

- i. Total amount borrowed : RM []% of property price
- ii. Margin of financing : Up to 85%
- iii. Loan tenure : [] years
 - Current Base Lending Rate (BLR) : []%
 - Margin/Interest rate : []%
 - Prescribed Rate : []%

b. Overdraft

- i. Total amount borrowed : RM []%
- ii. Loan tenure : Annual review
 - Current Base Lending Rate (BLR) : []%
 - Margin/Interest rate : []%
 - Prescribed Rate : []%

3. What are my financial obligations under the loan facility?

a. Property Loan

- i. Your monthly instalment is RM
- ii. Total repayment amount at the end of [] years is RM

b. Overdraft

- i. Commitment Charges: Up to 1% p.a. on the unutilised amount of the facility, payable monthly in arrears.
- ii. Interest is calculated on a daily basis at the end of each business day based on the amount of the facility utilised.

Important: Your monthly instalments and total repayment amount will vary if the BLR changes.

a. Property Loan

Rate	Current (BLR = %) (RM)	If BLR goes up by 1% (RM)	If BLR goes up by 2% (RM)
Monthly instalments			
Total interest cost at the end of [] years			
Total repayment amount at the end of [] years			

Note: For property under construction, progressive interest must be paid before actual instalment commences. It is calculated as below. The progressive interest to be paid by the borrower is dependent upon the amount disbursed by the bank according to the billing received.

$$\text{Progressive amount disbursed by bank X [current interest rate X no. days] = Progressive interest to be paid for the said month} \\ 365$$

Note: For monthly instalment, the interest is calculated based on daily interest as below

$$\text{Daily principal balance X interest rate / 365 X number of days = Interest to be paid for the said month}$$

4. What are the other charges do I have to pay?

- i. Stamp Duties : As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989)
- ii. Disbursement Fees : Include fees for registration of charge and other related
- iii. Professional Legal Fee : Solicitors fees for preparation of financing agreement
- iv. Valuation Fee : Valuer fees for preparation of formal valuation report (applicable to completed property only)

5. What if I fail to fulfill my obligations?

- i. Late payment charges of 1% p.a on the amount in arrears, causing the total outstanding to increase.
- ii. In addition, your default in payment will also affect your credit profile. Even if you have regularized all arrears, we reserve the right to revert to the original contracted financing rate only if we are satisfied that you have demonstrated a material ability to meet the rescheduled payments over a period as determined by the Bank in its absolute discretion.
- iii. We may set-off any credit balance in any of your account maintained with us against any outstanding balance in this financing account. The bank will provide a notice of 21 days prior to exercise this right.

- iv. Legal action will be taken if you fail to respond to reminder notices. Your property may be foreclosed and you will have to bear all costs. You are also responsible to settle any shortfall after your property is sold. AmBank has the right to commence legal action against you and guarantor (if any).
- v. Legal action against you may affect your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you.
- vi. If you are two (2) months in arrears of your progressive interest / monthly instalment, we may increase the financing rate.

6. What if I fully settle the loan during lock-in period?

- i. Lock in period : 3 years (to start from first disbursement)
- ii. Early Settlement Charge : Principal Balance Outstanding x 2.5%, should the early settlement is done within the Lock-in Period

7. Do I need any insurance coverage?

- i. **Reducing Term Assurance (RTA)**, covers death or total and permanent disability. It can be financed by the Bank as part of this facility to help you settle your loan in the event something happens to you.
- ii. **Fire Insurance**, covers damages or destruction due to fire to any property charged to the Bank as collateral. This is a compulsory insurance to protect the property and help you cope with any costs of rebuilding or repairing the property in the event of a fire.

Note: The Bank may provide quotations to you for any compulsory insurance offered by the Bank's own panel of insurers. However you are free to use the service of other insurers.

8. Do I need a guarantor?

- i. Compulsory for partners and/or directors of the company to be the guarantor.

9. What do I need to do if there are changes to my contact details?

It is important that you inform us of any change in your contact details to ensure all correspondences reach you in a timely manner. For assistance, you may:

- Contact our SME Banking Contact Centre at 03-2178 3188 or fax to 03-2171 3171 (Operation Hour: Mon-Thurs: 8.45am to 5.45pm & Friday: 8.45m to 4.45pm).
- Visit our nearest AmBank or AmBank Islamic branch.
- Please write to:-
SME Banking Department, Level 33, Menara AmBank, No.8, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
(Quoting your loan **Account Number as reference**, to advise us on the changes).

10. Where can I get assistance and redress?

- If you have difficulties in making payments, you should contact us earliest possible to discuss payment alternatives. You may contact us at:

AmBank (M) Berhad
Retail Collection Department (RCD)
Level 32, Menara AmBank
No.8, Jalan Yap Kwan Seng
50450 Kuala Lumpur

Tel: 03 – 2167 3000

- Alternatively, you may seek the services of Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), an agency established by Bank Negara Malaysia to provide free services on money management, credit counseling, financial education and debt restructuring for individuals. You can contact AKPK at:

Tingkat 8, Maju Junction Mall
1001 Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Tel: 03 – 2616 7766
Email: enquiry@akpk.org.my

- If you wish to complaint on the products or services provided by us, you may contact us at:

AmBank (M) Berhad
Customer Services
Level 3, Menara AmBank
No.8, Jalan Yap Kwan
Seng
50450 Kuala Lumpur

Tel: 03 – 2167 3000

- If you have query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at:

Block D, Bank Negara
Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel: 1-300-88-5465
Fax: 03-2174 1515

Email:
bnmteelink@bnm.gov.my

11. Where can I get further information or to provide feedback/lodge any complaint?

- For further information, you may contact AmBank through the address given above or visit our website at www.ambankgroup.com or email to customercare@ambankgroup.com.

12. Other property loan packages available

- SME Biz Property Extra

IMPORTANT: LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU IF YOU DO NOT KEEP UP REPAYMENTS / PAYMENTS ON THE OUTSTANDING BALANCE.

- i) The information provided in this disclosure sheet is valid as at or until(dd/mm/yy)
- ii) Unless otherwise stated, all fees/ prices / charges/quotations indicated in this document are exclusive of any taxes, where applicable, which shall be additionally borne by you.

Disclaimer:

The actual amount of financing to be provided by AmBank is dependent upon your credit evaluation by AmBank. The transmission of this Product Disclosure Sheet to you does not create any obligation by AmBank to grant you any facilities.

HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK



Sila baca helaian pendedahan produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memilih “Pembiayaan Premis Perniagaan 85”. Pastikan anda membaca terma-terma di dalam surat tawaran. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am yang dinyatakan di sini.

Pembiayaan Premis Perniagaan 85

- i. Kemudahan Pinjaman Hartanah (Kadar Boleh Ubah)
- ii. Kemudahan Overdraif (Kadar Boleh Ubah)

Tarikh:

1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

Produk ini adalah kemudahan pembiayaan untuk memiliki hartanah komersial yang dikira berdasarkan kadar boleh ubah. Selain itu, hartanah anda dijadikan cagaran bagi pembiayaan ini.

2. Apakah yang akan saya perolehi dari produk ini?

a. Kemudahan Pinjaman Hartanah

- i. Amaun pinjaman : RM []% dari harga rumah
- ii. Margin pembiayaan : Sehingga 85%
- iii. Tempoh pinjaman : [] tahun
 - Kadar Pinjaman Asas (KPA) : []%
 - Margin/Kadar faedah : []%
 - Kadar yang ditetapkan : []%

b. Kemudahan Overdraif

- i. Amaun pinjaman : RM []%
- ii. Tempoh pinjaman : Semakan Tahunan
 - Kadar Pinjaman Asas (KPA) : []%
 - Margin/Kadar faedah : []%
 - Kadar yang ditetapkan : []%

3. Apakah tanggungan saya?

a. Kemudahan Pinjaman Hartanah

- i. Bayaran ansuran bulanan ialah RM
- ii. Jumlah bayaran balik bagi tempoh [] tahun ialah RM

b. Kemudahan Overdraif

- i. Caj komitmen: Sehingga 1% p.a. atas amaun yang tidak digunakan bagi yang, dibayar setiap bulan tertunggak.
- ii. Faedah dikira setiap hari pada akhir setiap hari perniagaan berdasarkan amaun kemudahan yang digunakan.

Penting: Ansuran bulanan dan jumlah bayaran balik anda akan berubah jika berlaku perubahan pada Kadar Pinjaman Asas (KPA).

Kadar	Semasa(KPA = %) (RM)	Jika KPA meningkat 1% (RM)	Jika KPA meningkat 2% (RM)
Ansuran bulanan			
Jumlah faedah yang ditanggung dalam tempoh [] tahun			
Jumlah bayaran balik bagi tempoh [] tahun			

Nota: Bagi hartanah yang masih dalam fasa pembinaan, peminjam perlu membayar faedah progresif bulanan sebelum mula membayar ansuran bulanan. Cara pengiraan faedah progresif adalah seperti di bawah. Faedah progresif dikira berdasarkan amaun terkumpul yang telah dikeluarkan oleh pihak Bank.

$$\text{Amaun progresif yang dikeluarkan oleh Bank X [kadar faedah semasa X bil. hari]} = \text{faedah progresif yang perlu dibayar bagi bulan tersebut} / 365$$

Nota: Cara pengiraan ansuran bulanan adalah seperti dibawah berdasarkan kadar faedah berubah.

$$\text{Baki pokok semasa X kadar faedah semasa / 365 X bil. hari} = \text{kadar faedah yang perlu dibayar bagi bulan tersebut}$$

4. Apakah yuran dan caj lain yang perlu dibayar?

- i. **Setem Duti** : Seperti yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949 (Semakan semula 1989)
- ii. **Yuran Pengeluaran** : Termasuk yuran pendaftaran cagaran dan lain-lain caj yang berkenaan
- iii. **Yuran Guaman Professional** : Yuran professional bagi menyediakan perjanjian pinjaman
- iv. **Yuran Penilaian Hartanah** : Yuran professional bagi menyediakan laporan rasmi hartanah yang siap dibina sahaja

5. Bagaimana jika saya gagal memenuhi tanggungan saya?

- i. Caj pembayaran lewat sebanyak 1% setahun ke atas amaun yang tertunggak, menyebabkan jumlah yang masih terhutang meningkat.
- ii. Seterusnya, kemungkinan pembayaran anda juga akan menjejaskan profil kredit anda. Walaupun anda telah mengemaskinikan semua tunggakan, kami berhak untuk kembali kepada kadar pembiayaan asal yang dikontrakkan hanya jika kami berpuas hati bahawa anda telah menunjukkan keupayaan material untuk memenuhi pembayaran balik yang telah dijadualkan semula bagi suatu tempoh yang telah ditetapkan oleh Bank atas budi bicara mutlaknyanya.
- iii. Kami berhak menolak selesai apa-apa baki kredit dalam mana-mana akaun anda dengan kami untuk apa-apa baki yang terhutang dalam akaun pembiayaan ini. Bank akan memberi notis 21 hari sebelum tindakan tersebut diambil.
- iv. Tindakan undang-undang akan diambil terhadap anda jika anda gagal memberikan jawapan terhadap notis peringatan. Harta anda boleh dihalang tebus dan anda akan menanggung semua kos. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan apa-apa kekurangan setelah harta anda dijual. Ambank mempunyai hak untuk memulakan tindakan undang-undang terhadap anda dan penjamin (jika berkaitan)
- v. Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda dan menyebabkan kredit bertambah sukar atau mahal untuk anda.
- vi. Jika anda tertunggak dua (2) bulan untuk faedah progresif / ansuran bulanan anda, kami berhak menyemak semula dan menaikkan margin / kadar faedah yang ditetapkan dalam Surat Tawaran anda kepada margin / kadar faedah maksimum semasa yang dikenakan oleh Bank, yang akan menyebabkan jumlah yang masih terhutang dan bayaran bulanan anda meningkat.

6. Bagaimana sekiranya saya menyelesaikan pinjaman sebelum tarikh sekatan matang?

- i. Tempoh sekatan : 3 tahun (bermula dari pengeluaran pertama)
- ii. Yuran penamatan awal : Baki Pokok Semasa x 2.5%, penyelesaian baki pinjaman perlu dilakukan dalam tempoh sekatan.

7. Adakah saya memerlukan perlindungan insurans?

- i. Insurans Penyusutan Gadai Janji (RTA), memberi perlindungan hayat dari segi kematian dan hilang upaya kekal dan keseluruhan. Ia boleh dibiayai oleh pihak Bank sebagai sebahagian daripada pinjaman ini untuk membantu anda menjelaskan pinjaman anda sekiranya berlakunya sebarang kejadian yang tidak diingini.
- ii. Insurans Kebakaran, memberi perlindungan kerosakan dan kemusnahan disebabkan kebakaran ke atas hartanah yang dicagarkan kepada Bank. Ia merupakan insurans wajib untuk membantu anda dalam menghadapi kos pembinaan atau pembaikan hartanah sekiranya berlakunya kebakaran.

Nota: Pihak Bank boleh memberi sebutharga untuk sebarang insurans perlindungan wajib yang ditawarkan oleh panel insurans pihak Bank. Walaubagaimanapun, anda juga bebas memilih perkhidmatan insurans dari syarikat insurans yang lain.

8. Adakah saya perlukan penjamin?

- i. Wajib bagi rakan kongsi dan / atau pengarah syarikat untuk menjadi penjamin.

9. Apakah yang saya perlu lakukan jika terdapat perubahan dalam butiran peribadi saya?

Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada kami sebarang perubahan dalam butiran peribadi bagi memastikan semua surat menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk mendapatkan sebarang bantuan, anda boleh:

- Hubungi Pusat Panggilan Pelanggan SME Banking kami di 03-2178 3188 atau faksimili di 03-2171 3171 (Waktu Operasi: Isnin- Khamis :8.45 pagi sehingga 5.45 petang & Jumaat : 8.45 pagi sehingga 4.45 petang)
- Lawati cawangan AmBank Islamic atau AmBank yang terdekat
- Sila tulis kepada:-
SME Banking Department, Tingkat 33, Menara AmBank, No.8, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
(Sila Tuliskan **Nombor Akaun Pinjaman anda sebagai rujukan**, untuk memberitahu kami mengenai perubahan).

10. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

- Jika anda mengalami masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi:

AmBank (M) Berhad
Retail Collection Department
(RCD)
Level 32, Menara AmBank
No.8, Jalan Yap Kwan Seng
50450 Kuala Lumpur

Tel: 03 – 2167 3000

- Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia bagi menyediakan perkhidmatan percuma terhadap pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penyusunan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Tingkat 8, Maju Junction Mall
1001 Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Tel: 03 – 2616 7766
Email: enquiry@akpk.org.my

- Jika anda bercadang untuk membuat aduan mengenai produk atau servis yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:

AmBank (M) Berhad
Customer Services
Level 3, Menara AmBank
No.8, Jalan Yap Kwan
Seng
50450 Kuala Lumpur

Tel: 03 – 2167 3000

- Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselesaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:

Block D, Bank Negara
Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel: 1-300-88-5465
Fax: 03-2174 1515

Email:
bnmteletelink@bnm.gov.my

11. Di manakah saya boleh mendapatkan keterangan lanjut?

Jika anda memerlukan maklumat tambahan bagi mengambil pembiayaan hartanah, sila rujuk laman sesawang www.ambankgroup.my atau customercare@ambankgroup.com

12. Lain-lain pakej hartanah yang disediakan?

- i. SME Biz Property Extra

PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG AKAN DIAMBIL KE ATAS ANDA SEKIRANYA JADUAL BAYARAN BALIK/BAYARAN TIDAK DIPATUHI

- i. Segala maklumat dalam helaian ini adalah sah pada (hh/bb/tt) atau sehingga (hh/bb/tt)
- ii. Melainkan dinyatakan sebaliknya, semua yuran / harga / caj / sebutharga yang dinyatakan dalam dokumen ini adalah tidak termasuk sebarang cukai, jika berkenaan, yang akan ditanggung oleh anda.

Penafian:

Amaun pembiayaan sebenar yang akan diberi oleh AmBank adalah bergantung pada penilaian kredit anda oleh AmBank. Penyampaian Helaian Pendedahan Produk ini kepada anda tidak mewujudkan sebarang kewajipan oleh AmBank untuk memberi anda apa-apa kemudahan.