

PRODUCT DISCLOSURE SHEET



AmBank Group

Please read this Product Disclosure Sheet before you decide to take out the AmBank “Property Link” 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.

Product: PROPERTY LINK Facility

Date :

1. What is this product about?

- i) This **Property Link** is a financing facility for purchases of commercial properties and calculated on a variable rate basis. You are offering your house as a security for this financing.
- ii) Highlight of this product :-
 - Linked to your current account. The more funds in your current account, the greater your savings on loan interest and potentially shorten the loan tenure.
 - Instant cash withdrawal via ATM or cheque book on your excess payments.
 - Integrated account with monthly-consolidated statement for easy monitoring.
 - Optional: This product can be bundled with Ambank Visa/Master/CARz credit card (*for single applicant only*).

2. What do I get from this product?

- i) Total amount borrowed: RM []
 ([] % of house price)
 - Current Base Rate (BR) : []%
- ii) Loan Tenure: [] years
 - Effective Lending Rate: []%

3. What is the base rate (BR)?

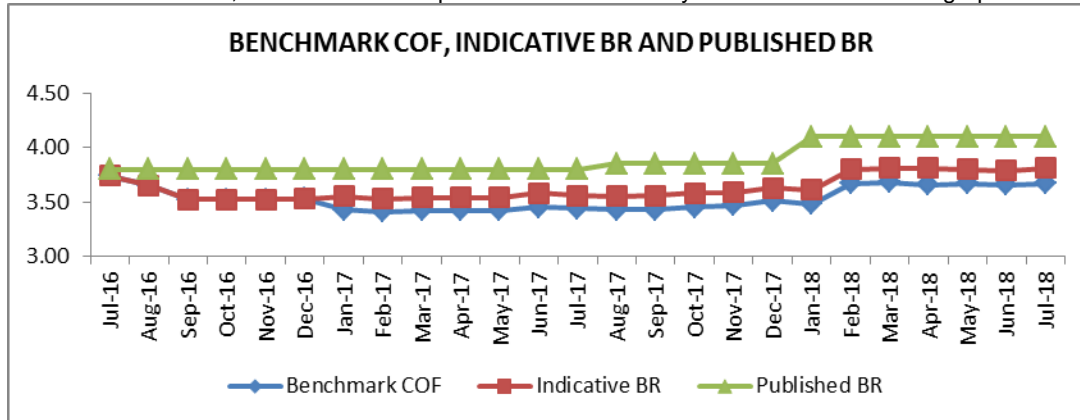
Base Rate (BR) is the reference rate used as the basis for pricing retail loans. The BR is determined based on the bank’s benchmark cost of funds (COF) and the statutory reserve requirement (SRR) cost imposed by Bank Negara Malaysia (BNM).

4. What are possible scenarios to trigger a change in the BR?

The BR can be adjusted to reflect changes in benchmark COF and changes in the SRR cost . Changes in the benchmark COF could occur due to changes in the Overnight Policy Rate (OPR) as decided by the Monetary Policy Committee of BNM, as well as other factors and developments in market funding conditions.

5. Historical benchmark COF in the last revised years.

The benchmark COF, indicative BR and published BR since July 2016 are shown in the graph below.



Definition:

- For data month position up to December 2016, the Benchmark COF is the average three-month rolling 3-month KLIBOR rate plus 3-month SRR cost. For data month position starting from January 2017 onwards, the Benchmark COF is computed based on marginal COF and methodology that is in line with BNMs Reference Rate Framework issued in August 2016
- Indicative BR is the interest rate that tracks the benchmark COF and used as the major reference point to determine change in the bank’s published BR
- Published BR is the rate that customers with base rate-linked loans will be charged on, and thus, this rate determines the loans’ repayments

6. What are my obligations?

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

Important: Your monthly installments and total repayment amount will vary if the BR changes.

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

Note: For property under construction, progressive interest must be paid before actual installment commence. 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.

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

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

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

7. 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 charges
- 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)
- v) **Maintenance Fee:**
 - Monthly Fee : **RM20.00**
 - Min Account Opening : **RM200.00**

8. 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) If the payment of your progress interest / monthly instalment is one (1) or two (2) months and above in arrears, we may revise upwards the margin / interest rate prescribed in your Letter of Offer (currently, the Bank's maximum interest rate is 5.35% above Base Rate per annum), which will cause the total outstanding and your monthly payments to increase.
- iii) 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 repayments over a period as determined by the Bank in its absolute discretion.
- iv) We may set-off any credit balance in any of your account maintained with us against any outstanding balance in this financing account.
- v) 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.
- vi) Legal action against you may affect your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you.

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

- i) Lock in period : 3 years (to start from first disbursement)
- ii) Early termination fee : 2% on original loan amount shall be charged.

10. Do I need any insurance coverage?

- i) **Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)**, covers death or total and permanent disability. It can be financed by the Bank as part of this facility to help you settle your housing 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.

11. 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 that all correspondences reach you in a timely manner. For assistance you may :

- i) Contact AmBank Contact Center : 03 – 2178 8888 or
- ii) Visit our nearest AmBank Branch

12. Where can I get assistance and redress?

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<p>If you have difficulties in making payments, you should contact us earliest possible to discuss payment alternatives. You may contact us at:</p> <div data-bbox="115 1014 438 1255" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank (M) Behad Collection liaison Office Wisma AmBank No 113, Jalan Pudu 55100 Kuala Lumpur Tel: 03-20546688 Fax: 03-20581818</p></div>	<p>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 may contact AKPK at:</p> <div data-bbox="483 1136 795 1356" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Tingkat 8, Maju Junction Mall 1001 Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Tel: 03-26167766 Email: enquiry@akpk.org.my</p></div>	<p>If you wish to complain on the products or services provided by us, you may contact us at:</p> <div data-bbox="846 968 1136 1339" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank (M) Berhad Contact Centre – One Stop Resolution Level 18, Menara AmBank No. 8, Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur Tel: 03-21788888 Email: customercare@amban kgroup.com</p></div>	<p>If you have query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at:</p> <div data-bbox="1166 961 1494 1255" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Block D, Bank Negara Malaysia Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur Tel: 1-300-88-5465 Fax: 03-2174 1515 Email: bnmtelelink@bnm.gov.my</p></div>

13. Where can I get further information?

- i) 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.
- ii) Should you require additional information about taking a housing loan, please refer to the *bankinginfo* booklet on "Housing Loan", available at all our branches and the www.bankinginfo.com.my website.

14. Other housing/property loan packages available :

- i) Home Loan Facility
- ii) Home Link Facility
- iii) Property Loan Facility
- iv) My First Home Scheme Facility
- v) Overdraft (OD) Facility

**IMPORTANT NOTE:
YOUR PROPERTY MAY BE FORCLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP REPAYMENTS/PAYMENTS ON YOUR MORTGAGE
FINANCING.**

- 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 and shall be additionally borne by the customer.

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.

AmBank (M) Berhad (8515 – D)
A member of the AmBank Group

HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK



AmBank Group

Sila baca helaian pendedahan produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memilih Kemudahan AmBank “Property Link”. Pastikan anda turut membaca segala terma yang terdapat di dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan penjelasan daripada pihak AmBank (M) Berhad sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian atau terma am yang dinyatakan di dalam dokumen ini.

Produk: Kemudahan “PROPERTY LINK”

Tarikh :

1. Apakah produk ini?

- Produk “Property Link” ini ialah kemudahan pembiayaan untuk memiliki hartanah komersial yang dikira berdasarkan kadar faedah berubah. Selain itu rumah anda akan dijadikan cagaran bagi pembiayaan ini.
- Kelebihan produk ini :-
 - Berhubung dengan Akaun Semasa anda, lebih banyak dana di dalam Akaun Semasa, lebih penjimatan anda untuk pembayaran faedah pembiayaan sekaligus dapat memendekkan tempoh pembayaran pinjaman.
 - Pengeluaran segera wang melalui ATM atau buku cek ke atas lebih pembayaran.
 - Integrasi akaun dengan penyata yang digabungkan bagi memudahkan pamantauan.
 - Pilihan: Produk ini boleh digabungkan dengan Kad Kredit Ambank Visa/Master/CARz (*tertakluk pada peminjam perseorangan sahaja*)

2. Apakah yang akan saya perolehi dari produk ini?

- Amaun pinjaman: RM [] ([]% dari harga rumah)
 - Tempoh pinjaman: [] tahun
- Kadar Asas (KA) : []%
 - Kadar yang ditetapkan : []%

3. Apakah Kadar Asas?

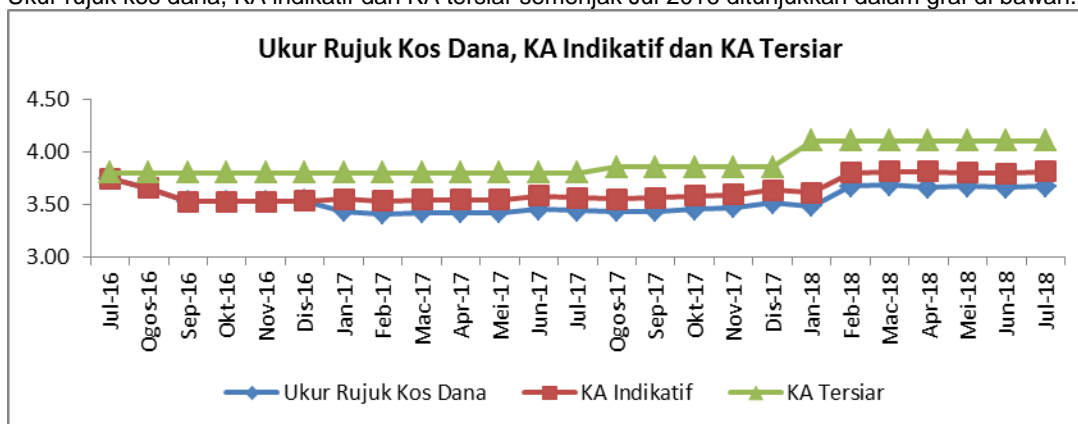
Kadar Asas (KA) adalah kadar rujukan yang digunakan sebagai asas untuk menetapkan harga pinjaman runcit. KA ditentukan berdasarkan ukur rujuk kos dana bank dan kos Keperluan Rizab Berkanun (KRB) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia (BNM).

4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan pada KA?

KA boleh diselaraskan mengikut perubahan dalam ukur rujuk kos dana dan perubahan dalam kos KRB. Perubahan dalam ukur rujuk kos dana boleh berlaku disebabkan oleh perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (KDS) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari BNM, serta faktor-faktor dan perkembangan lain dalam keadaan pendanaan pasaran.

5. Rekod lampau ukur rujuk kos dana dalam tempoh 1 tahun sebelumnya

Ukur rujuk kos dana, KA indikatif dan KA tersiar semenjak Jul 2016 ditunjukkan dalam graf di bawah.



Definisi:

- Untuk data kedudukan bulan sehingga Disember 2016, ukur rujuk kos dana adalah kadar 3 bulan KLIBOR, tiga bulan boleh pinda purata tambah 3 bulan kos KRB. Untuk data bermula dari Januari 2017 dan seterusnya, ukur rujuk kos dana dikira berdasarkan kos dana marginal dan kaedah yang selaras dengan Rangka Kerja Kadar Rujukan BNM yang dikeluarkan pada bulan Ogos 2016.
- KA Indikatif adalah kadar keuntungan yang mengikut ukur rujuk kos dana dan digunakan sebagai rujukan utama untuk menentukan perubahan dalam KA tersiar di bank
- KA tersiar adalah kadar yang akan dikenakan ke atas pelanggan yang mempunyai pinjaman berkaitan kadar asas, dan dengan itu, kadar ini menentukan pembayaran semula pinjaman

6. Apakah tanggungan saya?

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

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

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

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.

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

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

Baki pokok semasa X kadar faedah semasa / 365 X bil. hari = kadar faedah yang perlu dibayar bagi bulan tersebut

7. 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 dikenakan
- iii) **Yuran Guaman Professional** - Yuran professional bagi menyediakan perjanjian pinjaman
- iv) **Yuran Penilaian Hartanah** - Yuran professional bagi menyediakan laporan rasmi hartanah yang siap bina sahaja)
- v) **Yuran Penyelenggaraan:**
 - Yuran Bulanan : **RM20.00**
 - Minima Caj Pembukaan Akaun : **RM200.00**

8. Bagaimanakah jika saya gagal memenuhi obligasi saya?

- i) Caj pembayaran lewat sebanyak 1% setahun ke atas amaun yang tertunggak, menyebabkan jumlah yang masih terhutang meningkat.
- ii) Jika anda tertunggak satu (1) atau dua (2) bulan dan ke atas untuk faedah progresif / ansuran bulanan anda, kami berhak menyemak semula dan menaikkan margin / kadar faedah yang ditetapkan dalam Surat Tawaran anda (pada masa ini, kadar faedah maksimum Bank ialah 5.35% melebihi Kadar Asas setahun), yang akan menyebabkan jumlah yang masih terhutang dan bayaran bulanan anda meningkat.
- iii) Seterusnya, kemungkiran 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 mutlakny.
- iv) 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.
- v) Tindakan undang-undang akan diambil terhadap anda jika anda gagal memberikan respons 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.
- vi) Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda dan menyebabkan kredit bertambah sukar atau mahal untuk anda.

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

- i) Tempoh sekatan : 3 tahun (bermula dari pengeluaran pertama)
- ii) Yuran penamatan awal : 2% dari amaun asal pinjaman akan dikenakan.

10. Adakah saya memerlukan perlindungan insurans?

- i) Insurans Penyusutan Gadaai Janji (MRTA), memberi perlindungan hayat dari segi kematian dan hilang upaya kekal dan keseluruhan. Ia boleh dibiayai oleh pihak Bank sebagai sebahagian daripada Pinjaman Perumahan 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.

11. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya berlaku perubahan pada butiran hubungan saya?

Penting untuk anda memaklumkan pada pihak Bank sekiranya berlaku sebarang perubahan pada butiran hubungan supaya segala maklumat terkini dapat disalurkan dengan efektif. Untuk bantuan, sila hubungi:

- i) Pusat Hubungan AmBank : 03 – 2178 8888 atau
- ii) Kunjungi mana-mana Cawangan AmBank

12. Dimana boleh saya dapatkan khidmat nasihat dan bantuan?

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<p>Jika anda mengalami kesulitan dalam membuat pembayaran balik, sila hubungi kami pada kadar segera bagi membincangkan alternatif bayaran balik. Kami boleh dihubungi di: -</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank (M) Behad Collection liaison Office Wisma AmBank No 113, Jalan Pudu 55100 Kuala Lumpur Tel: 03-20546688 Fax: 03-20581818</p></div>	<p>Atau, anda boleh mendapatkan khidmat dari Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula pinjaman bagi individu. AKPK boleh dihubungi di:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Tingkat 8, Maju Junction Mall 1001 Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Tel: 03-26167766 Email: enquiry@akpk.org.my</p></div>	<p>Jika ada sebarang aduan mengenai produk dan perkhidmatan yang ditawarkan, sila hubungi:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>AmBank (M) Berhad Contact Centre – One Stop Resolution Level 18, Menara AmBank No. 8, Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur Tel: 03-21788888 Email: customercare@ambankgroup.com</p></div>	<p>Jika ada sebarang aduan mengenai produk dan perkhidmatan yang ditawarkan, sila hubungi:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Block D, Bank Negara Malaysia Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur Tel: 1-300-88-5465 Fax: 03-2174 1515 Email: bnmtelelink@bnm.gov.my</p></div>

13. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

- i) Untuk maklumat lanjut, anda boleh menghubungi AmBank melalui alamat yang diberi di atas atau melayari laman web kami di www.ambankgroup.com atau menghantar emel kepada customercare@ambankgroup.com
- ii) Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan mengenai pinjaman perumahan, sila rujuk buku *bankinginfo* bertajuk "Pinjaman Perumahan" yang terdapat di semua cawangan kami atau lawati laman sesawang di www.bankinginfo.com.my

14. Lain-lain pakej pinjaman hartanah yang disediakan :

- i) Kemudahan Home Loan
- ii) Kemudahan Home Link
- iii) Kemudahan Property Loan
- iv) Skim Pembiayaan Rumah Pertamaku
- v) Kemudahan Overdraft (OD)

**NOTA PENTING:
HARTANAH ANDA AKAN DILELONG 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 / sebut harga yang dinyatakan dalam dokumen ini adalah tidak termasuk mana-mana cukai yang berkenaan dan akan ditanggung oleh pelanggan.

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.

AmBank (M) Berhad (8515 – D)
A member of the AmBank Group