

## PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Please read and understand this Product Disclosure Sheet before you decide to take out the AmBank "Property Loan" Facility. Be sure to also read and understand the terms in the Letter of Offer. You are hereby reminded to always seek and obtain your own independent legal advice. 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 LOAN Facility  
(Variable Rate)**

**Date :**

### 1. What is this product about?

- i) This **Property Loan** is a financing facility for purchases of commercial properties and calculated on a variable rate basis. You are offering your property as a security for this financing.
- ii) Highlight of this product :-
  - Option to make extra repayments to reduce loan interest.
  - Excess payments can be withdrawn in times of emergency.
  - **Optional:** You may opt to apply for Ambank Visa/CARz credit card (*for single applicant only*) subject to credit card approval terms and conditions

### 2. What do I get from this product?

- |  |   |
|--|---|
| i) Total amount borrowed: RM [            ]<br>( [            ] % of house price ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Current Base Rate (BR) : [            ]%</li> <li>• Effective Lending Rate: [            ]%</li> </ul> |
| ii) Loan Tenure: [            ] years  |   |

### 3. What is the base rate (BR)?

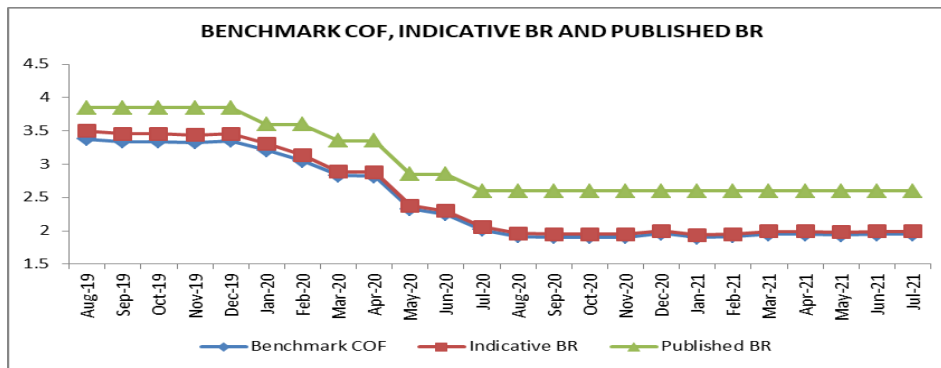
Base Rate (BR) is the reference rate used as the basis for pricing retail loans. The BR is determined based on the bank's benchmark cost of funds (COF) and the statutory reserve requirement (SRR) cost imposed by Bank Negara Malaysia (BNM).

### 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 of COF

The benchmark COF, indicative BR and published BR since August 2019 are shown in the graph below.



#### Definition:

- For data month position starting from August 2019 onwards, the Benchmark COF is computed based on marginal COF and methodology that is in line with BNM's 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' repayment

### 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.

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

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

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

#### 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 prior to first drawdown of the facility (applicable to completed property only)
- v) **Administrative Fee for Redrawal** - RM50.00 for each withdrawal.

**Note:** You will be given prior notice of at least twenty-one (21) calendar days in the event of any changes to the charges above.

#### 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 more than 2 months in arrears, with prior notice 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) Your account will be reinstated to the contracted rate and existing instalment, subject to no Base Rate/Base Lending Rate revision, upon amount in arrears or account falls below thirty one (31) calendar days past due, whichever is earlier.
- iv) With prior notice, 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 and expenses in relation to the foreclosure action. You are also responsible to settle any shortfall (if any) between the sale price of the property and the amount in arrears 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 style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>AmBank (M) Berhad</p> <p>Retail Credit Management Ops Level 6, Tower 2, Wisma AmFirst, Jalan Stadium SS 7/15, 47301 Petaling Jaya, Selangor.</p> <p>Tel: 03-2054 6688 Fax: 03-7452 1888</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 style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Level 5 and 6, Menara Bumiputra Commerce, Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur Tel: 03-2616 7766 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 style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>AmBank (M) Berhad Contact Centre – One Stop Resolution Level 18, Menara AmBank No. 8, Jalan Yap Kwan Seng 50450 Kuala Lumpur Tel: 03-2178 8888 Email: customercare@ambankgroup.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 style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Block D, Bank Negara Malaysia Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur Tel: 1-300-88-5465 Fax: 03-2174 1515</p> <p>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](http://www.ambankgroup.com) or email to [customercare@ambankgroup.com](mailto: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](http://www.bankinginfo.com.my) website.

#### 14. Other housing/property loan packages available :

- i) Home Loan Facility (Variable Rate)
- ii) Home Loan Facility (Fixed Rate)
- iii) Home Link Facility
- iv) Property Link Facility
- v) My First Home Scheme Facility
- vi) BNM Affordable Home Scheme
- vii) Home Loan PR1MA (SPEF)
- viii) Overdraft (OD) Facility

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

- i) The information provided in this disclosure sheet is valid as at 10 September 2021 until the next update. Kindly visit [www.ambankgroup.com](http://www.ambankgroup.com) for the latest information.
- 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.*

I/We ..... (NRIC No. ....) duly acknowledge that the key contract terms and my/our financial obligations under this financial product had been adequately explained to me by AmBank (M) Berhad's authorised representative.

.....  
Date:

**AmBank (M) Berhad 196901000166 (8515 – D)**  
*A member of the AmBank Group*

## HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK

Sila baca dan memahami helaian pendedahan produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memilih Kemudahan AmBank "Property Loan". Pastikan anda turut membaca dan memahami segala terma yang terdapat di dalam Surat Tawaran. Anda dengan ini diingatkan supaya sentiasa memperolehi dan mendapatkan nasihat undang-undang anda sendiri. 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 LOAN"  
(Kadar Berubah)

Tarikh :

### 1. Apakah produk ini?

- Produk "**Property Loan**" 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 :-
  - Pilihan untuk membuat bayaran ansuran tambahan bagi mengurangkan faedah pembiayaan.
  - Lebih bayaran boleh dikeluarkan pada masa-masa kecemasan..
  - Pilihan:** Tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat kelulusan kad kredit, anda boleh memilih untuk memohon Kad Kredit AmBank Visa/CARz (*untuk peminjam perseorangan sahaja*).

### 2. Apakah yang akan saya perolehi dari produk ini?

i) Amaun pinjaman: RM [            ]  
( [            ]% dari harga rumah)

ii) Tempoh pinjaman: [            ] tahun

- Kadar Asas (KA) : [            ]%
- Kadar yang ditetapkan : [            ]%

### 3. Apakah Kadar Asas?

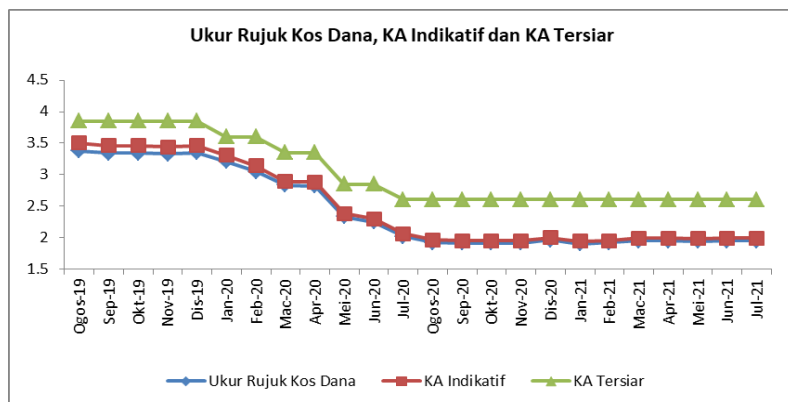
Kadar Asas (KA) adalah kadar rujukan yang digunakan sebagai asas untuk menetapkan harga pinjaman runcit. KA ditentukan berdasarkan ukur rujuk kos dana bank dan kos Keperluan Rizab Berkanun (KRB) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia (BNM).

### 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

Ukur rujuk kos dana, KA indikatif dan KA tersiar semenjak Ogos 2019 ditunjukkan dalam graf di bawah.



#### Definisi:

- Untuk data bermula dari Ogos 2019 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 mengikuti 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?

- Bayaran ansuran bulanan ialah RM [            ]
- 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  
$$\frac{\text{Kadar Faedah} \times \text{Bil. Hari}}{365}$$

**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?

- Setem Duti** - Seperti yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949 (Semakan semula 1989)
- Yuran Pengeluaran** - Termasuk yuran pendaftaran cagaran dan lain-lain caj yang berkenaan
- Yuran Guaman Professional** - Yuran professional bagi menyediakan perjanjian pinjaman
- Yuran Penilaian Hartanah** - Yuran professional bagi menyediakan laporan rasmi hartanah sebelum pengeluaran pertama kemudahan ( Digunapakai untuk hartanah yang disiap bina sahaja)
- Yuran Pentadbiran untuk Pengunduran Semula:** RM50.00 untuk setiap pengeluaran

**Nota:** Anda akan diberi sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari notis jika terdapat sebarang perubahan terhadap caj-caj di atas.

## 8. Bagaimanakah jika saya gagal memenuhi obligasi saya?

- Caj pembayaran lewat sebanyak 1% setahun ke atas amaun yang tertunggak, menyebabkan jumlah yang masih terhutang meningkat.
- Sekiranya anda mempunyai tunggakan bayaran faedah progresif / ansuran bulanan lebih daripada dua (2) bulan, dengan notis, 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 mana ia akan menyebabkan jumlah yang masih terhutang dan bayaran bulanan anda meningkat.
- Akaun anda akan dikembalikan semula kepada kadar yang dikontrakkan dan ansuran bulanan yang sedia ada, tertakluk pada tiada semakan pada Kadar Asas/Kadar Pinjaman Asas, apabila amaun yang tertunggak atau akaun berada kurang daripada tiga puluh satu (31) hari kalendar yang belum dibayar, mana yang terdahulu.
- Dengan notis terlebih dahulu, kami akan menolak selesai apa-apa baki kredit dalam mana-mana akaun anda dengan kami untuk apa-apa baki yang terhutang dalam akaun pembiayaan ini.
- Tindakan undang-undang akan diambil terhadap anda jika anda gagal memberikan respons terhadap notis peringatan. Harta anda boleh dihalang tebus dan anda perlu menanggung semua kos dan perbelanjaan berhubung dengan tindakan halang tebus. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan apa-apa kekurangan (jika ada) diantara harga jualan hartanah dan amaun tertunggak 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 Gadai 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?

<p>(i) 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) Berhad Retail Credit Management Ops Level 6, Tower 2, Wisma AmFirst, Jalan Stadium SS 7/15, 47301 Petaling Jaya, Selangor.  Tel: 03-2054 6688 Fax: 03-7452 1888</p></div>	<p>(ii) 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>Level 5 and 6, Menara Bumiputra Commerce, Jalan Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur Tel: 03-2616 7766 Email: enquiry@akpk.org.my</p></div>	<p>(iii) 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: 03-2178 8888 Email: customercare@ambankgroup.com</p></div>	<p>(iv) 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](http://www.ambankgroup.com) atau menghantar emel kepada [customercare@ambankgroup.com](mailto: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](http://www.bankinginfo.com.my)

**14. Lain-lain pakej pinjaman hartanah yang disediakan :**

- i) Kemudahan "Home Loan" (Kadar Berubah)
- ii) Kemudahan "Home Loan" (Kadar Tetap)
- iii) Kemudahan "HomeLink"
- iv) Kemudahan "Property Link"
- v) Skim Rumah Pertamaku
- vi) Kemudahan "Skim Rumah Mampu Milik BNM"
- vii) Kemudahan "Home Loan PR1MA (SPEF)"
- viii) Kemudahan Overdraf (OD)

**NOTA PENTING:  
HARTANAH ANDA AKAN DILELONG SEKIRANYA JADUAL BAYARAN BALIK/BAYARAN TIDAK DIPATUHI.**

- i) Maklumat yang disediakan dalam helaian pendedahan ini adalah sah pada 10 September 2021 sehingga kemas kini seterusnya. Sila layari [www.ambankgroup.com](http://www.ambankgroup.com) untuk maklumat terkini.
- 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.*

Saya/kami ..... (No. Kad Pengenalan .....) dengan sewajarnya mengakui bahawa terma-terma kontrak utama dan kewajipan kewangan saya/kami di bawah produk kewangan ini telah dijelaskan dengan jelas kepada saya oleh wakil yang diberi kuasa oleh AmBank (M) Berhad.

.....  
Tarikh:

**AmBank (M) Berhad 196901000166 (8515 – D)**  
*A member of the AmBank Group*