

**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 property financing facility to facilitate the purchase / refinancing and / or working capital purposes and shall be secured against of Commercial / Industrial / Residential / Vacant Land properties.

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

| Facility Type                   | Property Loan                   | Overdraft                              |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| Total amount borrowed           | RM ..... [ ]% of property price | RM ..... [ ]%                          |
| Margin of financing             | Up to 85%                       |  |
| Loan tenure                     | [ ] years                       | On demand and subject to 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**

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

**b. Overdraft**

Commitment Charges: Up to 1% p.a. on the unutilised amount of the facility, payable monthly in arrears.  
 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.**

**Illustration:**

**Property Loan**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Term Loan       | RM 1,000,000     |
| Prescribed Rate | BLR – 2.00% p.a. |
| Tenure          | 20 years         |

| Rate  | Today (BLR = 6.45%) | If BLR goes up by 1% | If BLR goes up by 2% |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Effective Interest Rate                       | 4.45% p.a.          | 5.45% p.a.           | 6.45% p.a.           |
| Monthly instalments                           | RM 6,299.54         | RM 6,850.66          | RM 7,426.32          |
| Total interest cost at the end of 20 years    | RM 511,888.64       | RM 644,159.31        | RM 782,317.79        |
| Total repayment amount at the end of 20 years | RM 1,511,888.64     | RM 1,644,159.31      | RM 1,782,317.79      |

**Note:** For property under construction, progressive interest must be paid before the commencement of monthly instalment which is after the loan is fully drawdown. The progressive interest to be paid by the borrower would be dependent on the amount disbursed by the Bank based on billings sent by Developer.

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

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

$$\text{Interest to be paid for the month} = \text{Daily Principal Balance} \times \text{interest rate} / 365 \times \text{number of days} = \text{Interest to be paid for the said month}$$

**Overdraft**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Overdraft Limit   | RM500,000     |
| Utilised Amount   | RM300,000     |
| Unutilised Amount | RM200,000     |
| Prescribed Rate   | BLR + 1% p.a. |

Assumption: \* utilised amount remains unchanged for 30 days

| Rate                                  | Today (BLR = 6.45%) | If BLR increase by 1% | If BLR increase by 2% |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Effective Interest Rate               | 7.45% p.a.          | 8.45% p.a.            | 9.45% p.a.            |
| Interest on Overdraft Utilised Amount | RM1,836.99          | RM 2,083.56           | RM2,330.14            |
| Commitment Fee                        | RM164.38            | RM164.38              | RM164.38              |
| Total Amount to be Paid               | RM2,001.37          | RM2,247.95            | RM2,494.52            |

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

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

#### 5. What if I fail to fulfill my obligations?

Late payment charges of 1% p.a on the amount in arrears

Excess Interest rate for Overdraft: 3.50% p.a. above the BLR shall be charged on all amounts drawn in excess of the approved limit.

Your default in payment will affect your credit profile. The Bank reserves the right to increase financing rate when your loan is in arrears by providing a notification letter of 21 calendar days prior the revised rate. Even if you have regularized all arrears, the Bank reserves the right to revert to the initial prescribed financing rate if you able to demonstrate a material ability to meet the rescheduled payments

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 calendar days prior to exercise this right.

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).

Legal action against you may affect your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you.

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

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

#### 7. Do I need any insurance coverage?

You are recommended to take up Reducing Term Assurance (RTA), which provides coverage for death or total and permanent disability. It can be financed by the Bank.

You are required to take up Fire Insurance, which provides coverage for 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?

Partners or directors/ shareholders need to be the guarantor(s).

#### 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 the Corporate Service Contact Centre at 03-2178 3188  
Monday – Friday: 8am - 7pm  
Saturday: 8am - 12pm  
Sunday & Public Holiday: Closed
- Visit our nearest AmBank or AmBank Islamic branch.

#### 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 & Recovery  
Management (RCRM)  
Level 6, Tower 2,  
Wisma AmFirst, Jalan Stadium SS  
7/15,  
47301 Petaling Jaya, Selangor.  
  
Tel : 03 – 2054 6688

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:

Level 5 & 6, Menara Aras Raya  
(Formerly known as Menara  
Bumiputera Commerce),  
Jalan Raja Laut,  
50350 Kuala Lumpur  
  
Tel : 03 – 2616 7766  
Email : enquiry@akpk.org.my  
Website: www.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 Service  
Level 18, Menara AmBank  
No.8, Jalan Yap Kwan Seng  
50450 Kuala Lumpur  
  
Tel : 03 – 2178 3188  
Email :  
amaccesscare@ambankgroup.com

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

Bank Negara Malaysia  
P.O. Box 10922  
50929 Kuala Lumpur,  
Malaysia  
  
Tel: 1-300-88-5465  
Fax: 03-2174 1515  
Email:  
bnmteletelink@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.ambank.com.my](http://www.ambank.com.my) or email to [amaccesscare@ambankgroup.com](mailto:amaccesscare@ambankgroup.com)

#### 12. Other property loan packages available

Please visit any AmBank branches nationwide or visit AmBank's website at [www.ambank.com.my](http://www.ambank.com.my) for other AmBank financing products

**IMPORTANT: LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU IF YOU DO NOT KEEP UP REPAYMENTS / PAYMENTS ON YOUR LOAN.**

- i) The information provided in this disclosure sheet is valid as of 16 October 2023 and until the next update.
- 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.*

**REMINDER: The customer is hereby reminded to read and understand the terms and conditions contained in this Product Disclosure Sheet before signing below.**

I/We 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.

.....  
Signature of Customer  
Customer's Name/Company's Name:  
NRIC No./Company's Registration No.:  
Date:

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

## HELAIAN PENDEDAHAN PRODUK



Sila baca Helaiian Pendedahan Produk ini sebelum anda memutuskan untuk mengambil Kemudahan "Pinjaman Premis Perniagaan 85" AmBank ini. Pastikan anda juga membaca terma-terma dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan penjelasan daripada AmBank (M) Berhad sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian dalam dokumen ini atau terma-terma umum yang dinyatakan di sini.

Pinjaman Premis Perniagaan 85  
i. Kemudahan Pinjaman Hartanah (Kadar Berubah)  
ii. Kemudahan Overdraf (Kadar Berubah)

Tarikh:

### 1. Apakah produk ini?

Produk ini ialah suatu kemudahan pembiayaan hartanah bagi memudahkan pembelian / pembiayaan semula dan/atau bagi tujuan modal kerja dan akan dicagarkan terhadap hartanah Komersial / Industri / Kediaman / Tanah Kosong.

### 2. Apakah yang akan saya dapat daripada produk ini?

| Jenis Kemudahan                      | Pinjaman Hartanah                | Overdraf   |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| i. Jumlah amaun yang dipinjam        | RM ..... [ ]% drp harga hartanah | RM ..... [ ]%  |
| ii. Margin pembiayaan                | Sehingga 85%                     |  |
| iii. Tempoh pinjaman                 | [ ] tahun                        | Atas permintaan dan tertakluk kepada semakan tahunan |
| iv. Kadar Pinjaman Asas (BLR) Semasa | [ ]%                             | [ ]%   |
| v. Margin/Kadar Faedah               | [ ]%                             | [ ]%   |
| vi. Kadar yang ditetapkan            | [ ]%                             | [ ]%   |

### 3. Apakah obligasi-obligasi kewangan saya di bawah kemudahan pinjaman ini?

#### a. Pinjaman Hartanah

- Ansuran bulanan anda ialah RM .....
- Jumlah amaun bayaran balik pada akhir tahun ke [ ] ialah RM .....

#### b. Overdraf

- Caj-caj Komitmen: Sehingga 1% setahun ke atas amaun kemudahan yang tidak digunakan, tunggakan perlu dibayar setiap bulan.
- Faedah dikira setiap hari pada hujung setiap hari berniaga berdasarkan amaun kemudahan yang digunakan.

**Penting:** Ansuran bulanan anda dan jumlah amaun bayaran balik akan berubah sekiranya BLR berubah.

#### Ilustrasi:

##### Pinjaman Hartanah

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Pinjaman Berjangka    | RM 1,000,000        |
| Kadar Yang Ditetapkan | BLR – 2.00% setahun |
| Tempoh                | 20 tahun            |

| Kadar  | Hari Ini (BLR = 6.45%) | Jika BLR naik sebanyak 1% | Jika BLR naik sebanyak 2% |
|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kadar Faedah Berkuat kuasa                         | 4.45% setahun          | 5.45% setahun             | 6.45% setahun             |
| Ansuran bulanan                                    | RM 6,299.54            | RM 6,850.66               | RM 7,426.32               |
| Jumlah kos faedah pada hujung tahun ke 20          | RM 511,888.64          | RM 644,159.31             | RM 782,317.79             |
| Jumlah amaun bayaran balik pada hujung tahun ke 20 | RM 1,511,888.64        | RM 1,644,159.31           | RM 1,782,317.79           |

**Nota:** Bagi hartanah dalam pembinaan, faedah progresif mesti dibayar sebelum ansuran bulanan bermula, iaitu selepas pinjaman digunakan sepenuhnya. Faedah progresif yang akan dibayar oleh peminjam adalah bergantung kepada amaun yang dibayar oleh Bank berdasarkan bil-bil yang dihantar oleh Pemaju.

**Faedah progresif yang dibayar untuk bulan tersebut = Amaun progresif yang dibayar oleh Bank x [kadar faedah semasa x bil. hari]**

365

**Note:** Untuk ansuran bulanan, faedah dikira berdasarkan faedah harian seperti di bawah

**Faedah perlu dibayar untuk bulan tersebut = Baki Pokok Harian x kadar faedah / 365 x bilangan hari = Faedah perlu dibayar bagi bulan tersebut**

#### Overdraf

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Had Overdraf               | RM500,000        |
| Amaun Yang Digunakan       | RM300,000        |
| Amaun Yang Tidak Digunakan | RM200,000        |
| Kadar Yang Ditetapkan      | BLR + 1% setahun |

Andaian: \* amaun yang digunakan kekal tidak berubah selama 30 hari

| Kadar  | Hari Ini (BLR = 6.45%) | Jika BLR naik sebanyak 1% | Jika BLR naik sebanyak 2% |
|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kadar Faedah Berkuat kuasa                   | 7.45% setahun          | 8.45% setahun             | 9.45% setahun             |
| Faedah ke atas Amaun Overdraf Yang Digunakan | RM1,836.99             | RM 2,083.56               | RM2,330.14                |
| Yuran Komitmen                               | RM164.38               | RM164.38                  | RM164.38                  |
| Jumlah Amaun perlu Dibayar                   | RM2,001.37             | RM2,247.95                | RM2,494.52                |

#### 4. Apakah caj- caj lain yang perlu saya bayar?

- i. Duti Setem : Seperti Akta Setem 1949 (Semakan 1989)
- ii. Yuran Pengeluaran : Termasuk yuran pendaftaran cagaran dan caj- caj berkaitan yang lain
- iii. Yuran Guaman Profesional : Yuran guaman bagi menyediakan perjanjian pembiayaan.
- iv. Yuran Penilaian : Yuran jurunilai bagi penyediaan laporan penilaian rasmi (terpakai kepada hartanah siap sahaja)

#### 5. Bagaimana jika saya gagal memenuhi obligasi saya?

- i. Caj lewat bayar sebanyak 1% setahun ke atas amaun tertunggak.
- ii. Kadar Faedah lebih untuk Overdrat: 3.50% setahun melebihi BLR akan dikenakan ke atas semua amaun yang dikeluarkan melebihi had yang diluluskan.
- iii. Kemungkinan anda untuk membayar akan menjejaskan profil kredit anda. Bank berhak untuk menaikkan kadar pembiayaan apabila bayaran anda tertunggak dengan memberikan surat pemberitahuan 21 hari kalendar sebelum semakan kadar dibuat. Walaupun anda telah menyelesaikan semua tunggakan, Bank berhak untuk berbalik kepada kadar pembiayaan yang ditetapkan permulaan jika anda boleh menunjukkan keupayaan untuk menepati pembayaran yang dijadualkan semula.
- iv. Kami mungkin akan menolak selesai sebarang baki kredit dalam mana-mana akaun anda yang disenggara dengan kami terhadap sebarang baki belum jelas dalam akaun pembiayaan ini. Bank akan memberikan notis 21 hari kalendar sebelum melaksanakan hak ini.
- v. Tindakan undang-undang akan diambil jika anda gagal memberi maklum balas kepada notis-notis peringatan. Harta anda boleh dihalang tebus dan anda perlu menanggung semua kos. Anda juga bertanggungjawab untuk melunaskan sebarang kekurangan selepas harta anda dijual. AmBank berhak untuk memulakan tindakan undang-undang terhadap anda dan penjamin (jika ada).
- vi. Tindakan undang-undang terhadap anda boleh menjejaskan penarafan kredit anda, menyebabkan kredit menjadi lebih sukar atau mahal untuk anda.

#### 6. Bagaimana jika saya melunaskan pinjaman sepenuhnya semasa tempoh berkunci?

- i. Tempoh berkunci : 3 tahun (dari tarikh pembayaran pertama)
- ii. Caj Penyelesaian Awal : Baki Pokok Belum Jelas x 2.5%, jika penyelesaian awal dibuat dalam Tempoh Berkunci

#### 7. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan insurans?

- i. Anda disyorkan untuk mengambil Jaminan Tempoh Pengurangan (RTA), yang menyediakan perlindungan untuk kematian atau hilang upaya menyeluruh dan kekal. Ia boleh dibiayai oleh Bank.
- ii. Anda dikehendaki mengambil Insurans Kebakaran sebagai perlindungan untuk kerosakan atau kemusnahan kepada mana-mana harta benda yang dicagarkan kepada Bank. Ini ialah insurans wajib untuk melindungi harta tersebut dan membantu anda menangani sebarang kos untuk membina semula atau membaiki harta benda akibat kebakaran.

**Nota:** Bank boleh memberikan sebut harga kepada anda untuk mana-mana insurans wajib yang ditawarkan oleh panel insurans Bank. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk menggunakan perkhidmatan syarikat insurans lain.

#### 8. Adakah saya memerlukan seorang penjamin?

Rakan kongsi atau pengarah/ pemegang saham perlu menjadi penjamin.

#### 9. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan kepada butiran hubungan saya?

- Menghubungi Perkhidmatan Pelanggan kami di 03-2178 3188  
Isnin - Jumaat: 8 pagi - 7 malam  
Sabtu: 8 pagi - 12 tengah hari  
Ahad & Cuti Umum: Tutup
- Lawati cawangan AmBank atau AmBank Islamic yang terdekat.

#### 10. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

Jika anda mempunyai kesulitan untuk membuat bayaran, anda patut menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi kami di:

AmBank (M) Berhad  
Retail Collection & Recovery  
Management (RCRM)  
Tingkat 6, Tower 2,  
Wisma AmFirst,  
Jalan Stadium SS 7/15,  
47301 Petaling Jaya,  
Selangor  
  
Tel: 03 – 2054 6688

Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan khidmat percuma tentang pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk orang perseorangan. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Tingkat 5 & 6, Menara Aras  
Raya (Dahulunya dikenali  
sebagai Menara Bumiputera  
Commerce),  
Jalan Raja Laut,  
50350 Kuala Lumpur.  
  
Tel: 03-2616 7766  
E-mel: enquiry@akpk.org.my  
Laman Web: www.akpk.org.my

Sekiranya anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang kami sediakan, anda boleh menghubungi kami di:

AmBank (M) Berhad  
Perkhidmatan Pelanggan  
Tingkat 18, Menara AmBank,  
No.8, Jalan Yap Kwan Seng,  
50450 Kuala Lumpur.  
  
Tel: 03 – 2178 3188  
E-mel:  
[amaccesscare@ambankgroup.com](mailto:amaccesscare@ambankgroup.com)

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

Bank Negara Malaysia  
Peti Surat 10922  
50929 Kuala Lumpur,  
Malaysia  
  
Tel: 1-300-88-5465  
Faks: 03-2174 1515  
E-mel:  
[bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)

#### 11. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut atau memberikan maklum balas/ membuat sebarang aduan?

Untuk maklumat lanjut, anda boleh menghubungi AmBank melalui alamat yang diberikan di atas atau lawati laman web kami di [www.ambank.com.my](http://www.ambank.com.my) atau e-melkan kepada [amaccesscare@ambankgroup.com](mailto:amaccesscare@ambankgroup.com)

#### 12. Pakej-pakej pinjaman hartanah lain yang tersedia

Sila kunjungi mana-mana cawangan AmBank di seluruh negara atau lawati laman web AmBank di [www.ambank.com.my](http://www.ambank.com.my) untuk mengetahui tentang produk-produk pembiayaan AmBank yang lain.

**PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA SEKIRANYA JADUAL BAYARAN BALIK / BAYARAN PINJAMAN TIDAK DIPATUHI**

- i. Maklumat yang diberikan dalam helaian pendedahan ini adalah sah pada 16 Oktober 2023 dan sehingga makluman seterusnya.
- ii. Kecuali dinyatakan sebaliknya, semua yuran / harga / caj / sebut harga yang dinyatakan dalam dokumen ini adalah tidak termasuk sebarang cukai, di mana terpakai, dan akan ditanggung oleh anda.

**Penafian:**

*Amaun pembiayaan sebenar yang akan disediakan oleh AmBank adalah bergantung kepada penilaian kredit anda oleh AmBank. Penyampaian Helaian Pendedahan Produk ini kepada anda tidak menjadikan AmBank bertanggungjawab untuk memberikan anda sebarang kemudahan.*

**PERINGATAN:** Pelanggan dengan ini diingatkan untuk membaca dan memahami terma dan syarat yang terkandung dalam Helaian Pendedahan Produk ini sebelum menurunkan tandatangan di bawah.

Saya/Kami dengan ini mengakui bahawa terma utama kontrak dan obligasi-obligasi kewangan saya/kami di bawah produk kewangan ini telah dijelaskan secukupnya kepada saya oleh wakil AmBank (M) Berhad yang dibenarkan.

.....  
Tandatangan pelanggan  
Nama Pelanggan / Nama Syarikat:  
No. KP/ No. Pendaftaran Syt.:  
Tarikh:

**AmBank (M) Berhad 196901000166 (8515 – D)**  
*Ahli Kumpulan AmBank*