

PRODUCT DISCLOSURE SHEET

Dear Customer,

This Product Disclosure Sheet (PDS) provides you with key information on your commercial property loan/shop financing.



AIA Bhd.

Other customers have read this PDS and found it helpful, **you should read it too.** [Company No.:200701032867 (790895-D)]

Date:

1. What is AIA Tiered Fixed Rate Shop Loan?

AIA Tiered Fixed Rate Shop Loan is a tiered fixed rate commercial property loan/shop financing that offers you reassurance by locking in the commercial property loan/shop financing at a tiered fixed rate. Monthly instalments are fixed at their respective tier(s) throughout the entirety of their loan tenure to optimize financial planning. For added flexibility, any additional payments made by you will shorten the loan tenure and therefore reducing the total amount that is to be paid. Please note that this commercial property loan/shop financing is calculated on a daily rest basis, and you are offering your property as a security for this loan.

2. Know Your Obligations

For this commercial property loan/shop financing, **as an illustration:**

- Your loan amount: **RM350,000.00**
 - Your monthly instalment: RM1,753.00 for the first twenty-four (24) months, RM1,904.00 for the subsequent twenty-four (24) months, and thereafter RM2,062.00 monthly until full and final settlement.
 - Your loan tenure: **30 years**.
 - Interest rate: **4.40% p.a. (per annum)** daily rests for the first 24 months, **5.15% p.a. (per annum)** daily rests for the subsequent 24 months, thereafter **5.95% p.a. (per annum)** daily rests for the remaining tenure until full and final settlement.
 - Effective interest rate: **5.50% p.a. (per annum)**.
- In **total** you will pay **RM731,112.00** at the end of 30 years.

It is your responsibility to:



Read and understand the **key terms** in the **contract** before you sign it.



Pay your monthly instalment timely and in full for **30 years** or until full and final settlement. Speak to us if you wish to settle your loan earlier.



Ensure you can afford to **pay a higher instalment** when the next tier rate commences.



Contact us immediately, if you are unable to pay your monthly instalment.

i. Fees and Charges

You will have to pay the following fees and charges:

- Stamp Duty: As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989) (including amendments currently in force).
- Legal Fee(s): As per the scale provided in the Solicitors' Remuneration Order (including amendments in force).
- Disbursement Fee(s): Including but not limited to registration fee(s), search fee(s), government tax and any other taxes or levies as per the scale fees that is charged by the respective authorities and/or legal firms.
- Valuation fee(s): As per the Seventh Schedule (Rule 48) of the scale fees set by the Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia (including amendments in force).
- Processing fee: Waived.

Note: By opting in for the Zero Moving Cost Package, all applicable fees and charges listed above will be borne by AIA.

ii. Cancellation Fees and Expenses

If you choose to terminate, withdraw or abort the loan **AFTER** your acceptance of the Letter of Offer you will have to:

- Reimburse AIA for all costs, charges and fees including administration fees and disbursements incurred for the approval and preparation of all loan documentation and the carrying out of any property valuation; and
- You will also have to pay an additional cancellation fee amounting to 3% of the approved total loan amount.

iii. Miscellaneous Charges

NO.	ITEM	FEES AND CHARGES
(i)	Request for redemption statement	RM50.00 per request
(ii)	Request for stopping payment / replacement of cheque	RM10.00 per request
(iii)	Request for photocopies of loan or legal documents	RM20.00 per document
(iv)	Request for confirmation letter for EPF withdrawal(s)	RM20.00 per request
(v)	Request for additional copy of loan statement (hardcopy): - First time request - Subsequent request	RM2.00 (per month, per request) RM10.00 (per month, per request)
(vi)	Request for pricing variation	RM40.00

The fees and charges stated above are subject to revision from time to time and are subject to applicable taxes imposed by the Government of Malaysia at the prevailing rate. For the latest applicable fees and charges, please consult us directly.

3. Know Your Risks

What happens if you fail to pay your monthly instalments?

1. Late payment penalty of 1% p.a. (per annum) will be charged on the amount outstanding to AIA, causing you to **pay more in total** due to late payment charges and compounding of interest accrued on the loan.
2. If you fail to **pay three (3) monthly instalments consecutively**, we may **increase the financing rate** by changing the prevailing and prescribed interest rate to the applicable default interest rate.
3. We have the right, with fourteen (14) calendar days prior written notice, **to terminate the loan granted to you** if there are any changes in your creditworthiness and/or your ability to service the loan and/or to comply with your obligations on the agreed terms and conditions governing this loan.
4. We may **foreclose** your property and/or **take legal action** against you.
5. Your **credit score** may be affected, leading to credit facilities being more difficult or expensive to procure for you.
6. The monthly instalment and total paid amount **may vary and shall be subject to a recalculation** if your monthly instalment is not paid on time.

4. Other Key Terms

- Lock-in period: **three (3) years** (Non-Zero Moving Cost Package) or **five (5) years** (Zero Moving Cost Package), from the date of first drawdown of all or any part of the loan.
- Early termination / settlement fee: a fee of **0.62% p.a. (per annum)** of the total approved loan amount shall be imposed on and borne by the borrower if the borrower redeems or settles the Facility within the Lock-In Period. The prepayment fees imposed shall be calculated and chargeable based on the total number of Lock-In Period years, as illustrated in this formula:
[Total Approved Loan Amount x 0.62% x Total Number of Lock-In Period Years = Prepayment Fee]
- If you opt in for the Zero Moving Cost Package, you will be required to reimburse AIA for all fees, costs, and expenses incurred by AIA in connection with the loan. This includes, but is not limited to, valuation fees, stamp duties, disbursement charges, and legal costs on a solicitor--client basis. Reimbursement will apply if the loan is redeemed or fully settled within five (5) years from the date of the first drawdown of all or any part of the loan. This is in addition to any prepayment fees chargeable by AIA under the applicable terms and conditions. These charges will be waived upon completion of five (5) years from the date of the first drawdown of all or any part of the loan.
- The procurement of a Life policy and/or Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) is recommended. The coverage provided by the Life policy and/or MRTA (as applicable) will take effect when the insurance company receives the full premium (including any loading or excess to the original premium).
- A comprehensive commercial fire insurance policy on the property to be charged is required.
- For non-landed properties, a copy of the master fire policy with AIA Bhd. endorsed as a mortgagee / chargee / assignee must be forwarded to AIA on a yearly basis.
- It is of utmost importance that you inform us in writing of any change to your address and/or contact numbers. This is to ensure any future correspondences reach you in a timely manner and are sent to the correct address as any notification under your loan agreement will be deemed sufficiently served if sent to your last known address.
- Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit has been established by Bank Negara Malaysia to provide free services on money management, credit counselling, financial education and debt restructuring for individuals.
- If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia, BNMLINK at:

4th Floor, Podium Bangunan AICB
No. 10, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur
Tel.: 1300 88 5465 BNMLink: <https://www.bnm.gov.my/BNMLINK>

If you have any questions or require assistance on your commercial property loan/shop financing, you can:



Call us at:
1300 88 1899



Visit us at:
Website: <https://www.aia.com.my>



Email us at:
my.loan@aia.com

Disclaimer: Whilst every care and utmost diligence have been taken in compiling the figures and information in this Product Disclosure Sheet, please refer to the Letter of Offer and the Loan Agreement for the finalised loan details and applicable terms and conditions.

Valid as of 8 Apr 2026

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK

Pelanggan yang dihormati,

Lembaran Pendedahan Produk (LPP) ini menyediakan maklumat penting tentang pinjaman hartanah komersial/pembiayaan kedai anda.

Pelanggan-pelanggan lain telah membaca LPP ini dan mendapati bahawa LPP berguna dan bermanfaat, oleh itu **anda juga patut membacanya**.



AIA Bhd.

[Syarikat No.: 200701032867 (790895-D)]

Tarikh:

1. Apakah Pinjaman Kedai Kadar Tetap Berperingkat AIA?

Pinjaman Kedai Kadar Tetap Berperingkat AIA adalah suatu pinjaman hartanah komersial/pembiayaan kedai dengan kadar tetap berperingkat yang memberikan anda ketenangan minda dengan kadar faedah yang ditetapkan pada kadar tetap berperingkat. Ansuran bulanan kekal tetap mengikuti peringkat masing-masing sepanjang tempoh pinjaman untuk membantu anda merancang kewangan anda dengan lebih baik. Untuk fleksibiliti tambahan, sebarang bayaran tambahan yang anda buat akan memendekkan tempoh pinjaman dan seterusnya mengurangkan jumlah keseluruhan yang perlu dibayar. Sila ambil perhatian bahawa pinjaman hartanah komersial/pembiayaan kedai ini dikira berdasarkan kaedah baki harian, dan anda menawarkan hartanah anda sebagai jaminan untuk pinjaman ini.

2. Ketahui Tanggungjawab Anda

Sebagai ilustrasi bagi pinjaman hartanah komersial/pembiayaan kedai ini:

- Jumlah pinjaman anda: **RM350,000.00**
- Ansuran bulanan anda: RM1,753.00 untuk dua puluh empat (24) bulan pertama, RM1,904.00 untuk dua puluh empat (24) bulan berikutnya, dan seterusnya RM2,062.00 setiap bulan sehingga penyelesaian penuh dan muktamad.
- Tempoh pinjaman anda: **30 tahun**.
- Kadar faedah: **4.40% setahun** kadar harian untuk 24 bulan pertama, **5.15% setahun** kadar harian untuk 24 bulan berikutnya, dan seterusnya **5.95% setahun** kadar harian untuk baki tempoh sehingga penyelesaian penuh dan muktamad pinjaman ini.
- Kadar faedah efektif: **5.50% setahun**.

Jumlah keseluruhan yang anda akan bayar ialah **RM731,112.00** pada akhir 30 tahun.

Adalah menjadi tanggungjawab anda untuk:



Sila baca dan fahami **terma-terma penting** dalam **kontrak** sebelum menandatangani.



Bayar ansuran-ansuran bulanan anda tepat pada masanya dan sepenuhnya selama **30 tahun** atau sehingga penyelesaian penuh dan muktamad pinjaman ini. Hubungi kami sekiranya anda ingin menyelesaikan pinjaman lebih awal.



Pastikan anda mampu membayar **ansuran yang lebih tinggi** apabila kadar faedah berperingkat seterusnya bermula.



Hubungi kami dengan segera sekiranya anda tidak mampu membayar ansuran bulanan anda.

i. Yuran dan Caj

Anda perlu membayar yuran dan caj berikut:

- Duti Setem: Mengikut Akta Setem 1949 (Disemak 1989) (termasuk pindaan yang sedang berkuat kuasa).
- Yuran Guaman: Mengikut skala yang ditetapkan dalam Perintah Saraan Peguam Cara (termasuk pindaan yang berkuat kuasa).
- Yuran Pelbagai: Termasuk tetapi tidak terhad kepada yuran pendaftaran, yuran carian, cukai kerajaan dan sebarang cukai atau levi lain mengikut skala yuran yang dikenakan oleh pihak berkuasa dan/atau firma guaman yang berkenaan.
- Yuran Penilaian: Mengikut Jadual Ketujuh (Peraturan 48) skala yuran yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Malaysia, (termasuk pindaan yang sedang berkuat kuasa).
- Yuran Pemprosesan: Dikecualikan.

Nota: Dengan memilih Pakej Kos Pemindahan Sifar, semua yuran dan caj yang disenaraikan di atas akan ditanggung oleh pihak AIA.

ii. Yuran dan Perbelanjaan Pembatalan

Sekiranya anda memilih untuk menamatkan, menarik balik atau membatalkan pinjaman **SELEPAS** anda menerima Surat Tawaran, anda perlu:

- Membayar balik kepada pihak AIA semua kos, caj dan yuran termasuk yuran pentadbiran dan perbelanjaan yang ditanggung untuk kelulusan dan penyediaan semua dokumen-dokumen pinjaman serta penilaian hartanah; dan
- Anda juga perlu membayar yuran pembatalan tambahan sebanyak 3% daripada jumlah pinjaman yang diluluskan.

iii. Caj Pelbagai

NO.	PERKARA	YURAN DAN CAJ
(i)	Permohonan penyata penebusan	RM50.00 setiap permintaan
(ii)	Permohonan untuk menghentikan pembayaran / penggantian cek	RM10.00 setiap permintaan
(iii)	Permohonan salinan dokumen pinjaman atau dokumen guaman	RM20.00 setiap dokumen
(iv)	Permohonan surat pengesahan untuk pengeluaran KWSP	RM20.00 setiap permintaan
(v)	Permohonan untuk salinan tambahan penyata pinjaman (salinan fizikal): - Permohonan kali pertama - Permohonan seterusnya	RM2.00 (sebulan, setiap permintaan) RM10.00 (sebulan, setiap permintaan)
(vi)	Permohonan untuk perubahan kadar faedah	RM40.00

Yuran dan caj yang dinyatakan di atas adalah tertakluk kepada semakan dari semasa ke semasa dan tertakluk kepada cukai yang dikenakan oleh Kerajaan Malaysia pada kadar semasa. Untuk maklumat terkini mengenai yuran dan caj yang dikenakan, sila hubungi kami secara langsung.

3. Ketahui Risiko Anda

Apa yang berlaku jika anda gagal membayar ansuran bulanan anda?

1. Denda pembayaran lewat pada kadar 1% setahun akan dikenakan ke atas jumlah tunggakan yang masih belum dijelaskan kepada AIA, menyebabkan anda **membayar lebih secara keseluruhan** akibat caj pembayaran lewat dan pengkompaunan faedah yang terkumpul ke atas pinjaman.
2. Jika anda gagal membayar **tiga (3) ansuran bulanan berturut-turut**, kami berhak **menaikkan kadar pembiayaan** dengan menukar kadar faedah semasa dan yang ditetapkan kepada kadar faedah laai yang berkuat kuasa.
3. Kami berhak, dengan notis bertulis empat belas (14) hari kalendar terlebih dahulu, untuk **menolak, menamatkan atau menuntut semula pinjaman yang diberikan kepada anda** sekiranya terdapat perubahan dalam kebolehpercayaan kredit anda dan/atau keupayaan anda untuk membayar pinjaman dan/atau mematuhi kewajipan anda berdasarkan terma dan syarat yang dipersetujui bagi pinjaman ini.
4. Kami boleh melaksanakan **tindakan penyitaan ke atas hartanah anda** dan/atau **mengambil tindakan undang-undang** terhadap anda.
5. **Skor kredit** anda mungkin terjejas, menyebabkan kemudahan kredit menjadi lebih sukar atau lebih mahal untuk anda peroleh.
6. Ansuran bulanan dan jumlah keseluruhan yang dibayar **mungkin berbeza dan akan tertakluk kepada pengiraan semula** sekiranya ansuran bulanan tidak dibayar tepat pada masanya..

4. Terma Utama Lain

- Tempoh terkunci (Lock-in period): **tiga (3) tahun** (bagi Pakej Bukan Kos Pemindahan Sifar) atau **lima (5) tahun** (bagi Pakej Kos Pemindahan Sifar), bermula dari tarikh pengeluaran pertama sebahagian atau keseluruhan pinjaman.
- Caj penamatan awal / penyelesaian awal: bayaran sebanyak **0.62% setahun** daripada jumlah pinjaman keseluruhan yang diluluskan akan dikenakan dan ditanggung oleh peminjam sekiranya peminjam menebus atau menyelesaikan kemudahan pinjaman dalam tempoh terkunci. Yuran prabayaran yang dikenakan akan dikira dan dicaj berdasarkan jumlah tahun tempoh terkunci, seperti yang digambarkan dalam formula berikut:

[Jumlah Pinjaman Keseluruhan Yang Diluluskan x 0.62% x Jumlah Tahun Tempoh Terkunci = Yuran Prabayaran]

- Sekiranya anda memilih Pakej Kos Pemindahan Sifar, anda dikehendaki membayar balik AIA semua yuran, kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh pihak AIA berkaitan dengan pinjaman ini. Ini termasuk, tetapi tidak terhad kepada, yuran penilaian, duti setem, yuran pelbagai, dan kos guaman atas dasar peguam dan pelanggan. Bayaran balik ini akan dikenakan sekiranya pinjaman ditebus atau diselesaikan sepenuhnya dalam tempoh lima (5) tahun dari tarikh pengeluaran pertama sebahagian atau keseluruhan pinjaman. Ini adalah tambahan kepada sebarang yuran prabayaran yang dikenakan oleh pihak AIA di bawah terma dan syarat yang berkuat kuasa. Caj-caj ini akan dikecualikan selepas genap lima (5) tahun daripada tarikh pengeluaran pertama bagi keseluruhan atau sebahagian daripada pinjaman tersebut.
- Adalah dinasihati untuk mendapatkan polisi hayat dan/atau Insurans Pengurangan Pinjaman Perumahan (MRTA). Perlindungan yang diberikan oleh polisi hayat dan/atau MRTA (seperti yang berkenaan) akan berkuat kuasa apabila syarikat insurans menerima premium penuh (termasuk sebarang tambahan atau lebih daripada premium asal).
- Polisi insurans kebakaran komersial yang menyeluruh ke atas harta yang akan dicagarkan adalah diperlukan.
- Bagi hartanah bukan bertanah, salinan polisi kebakaran induk dengan AIA Bhd. sebagai pemegang gadaian / cagaran / penerima hak mesti dikemukakan kepada AIA setiap tahun.
- Adalah sangat penting untuk anda memaklumkan kepada kami secara bertulis mengenai sebarang perubahan alamat dan/atau nombor telefon anda. Ini bagi memastikan semua surat-menyurat akan sampai kepada anda tepat pada masanya dan akan dihantar ke alamat yang betul kerana sebarang notis di bawah perjanjian pinjaman anda akan dianggap telah disampaikan dengan sempurna sekiranya dihantar ke alamat terakhir yang diketahui.
- Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit telah ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula pinjaman secara percuma kepada individu.
- Sekiranya pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia, BNMLINK di:

Tingkat 4, Podium Bangunan AICB
No. 10, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur
Tel.: 1300 88 5465 BNMLink: <https://www.bnm.gov.my/BNMLINK>

Sekiranya anda mempunyai sebarang pertanyaan atau memerlukan bantuan berkaitan pinjaman hartanah komersial/ pembiayaan kedai anda, anda boleh menghubungi kami:



Telefon kami di:
1300 88 1899



Kunjungi kami di:
Laman web: <http://www.aia.com.my>



Emel kami di:
my.loan@aia.com

Penafian: Walaupun setiap langkah berhati-hati, berwaspada dan ketelitian telah diambil dalam menyusun angka dan maklumat dalam Lembaran Pendedahan Produk ini, sila rujuk kepada Surat Tawaran dan Perjanjian Pinjaman untuk butiran pinjaman yang dimuktamadkan serta terma dan syarat yang berkenaan.

Sah mulai 8 Apr 2026