Habib Bank AG Zurich

Key Facts Statement – Income Generating Property Loan

بيان الحقائق الرئيسية - قرض العقارات المدرة للدخل

Habib Bank AG Zurich (hereinafter referred as "The Bank") offers a loan on investment properties owned in the United Arab Emirates (UAE) where the repayment is from the rental proceeds of the property. This Key Facts Statement (KFS) provides the Customer with important information on the product features, interest rates, fees, charges and other relevant details about the Customer's loan.

1. Product Characteristics

Income Generating Property Loans are offered to resident individuals and UAE based business entities subject to the application meeting the bank's credit acceptance criteria for the following options:

1.1. New Property Purchase: financing the purchase of a ready property from current owner

1.2. Buyout: Transfer of the Customer's existing property loan from another financial institution to the Bank

1.3. Equity Release Against Property: Avail a loan against the Customer's equity in a pre-owned property

2. Key Requirements, Limitations and Obligations

- Offered to business owners and or high net worth individuals owning investment properties generating a rental income
- Offered to business entities registered in UAE, Foundations owning income generating properties
- Completed properties located in the UAE with a registered title deed
- Customer has to meet the minimum requirements of rental income assessment, debt coverage and other property related conditions including property management by a Bank approved property manager
- Customer should have a property insurance assigned to the Bank
- The Customer should maintain the property in good condition at all times along with timely payments of the service, maintenance charges and any other contractual payments
- All requirements, limitations and obligations are at Bank's discretion and subject to change

3. Financial Terms

Maximum Loan Amount	AED 35 million
Maximum Tenor	20 years
Age at Maturity	75 years
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	The repayment of the loan is through the rentals of the property which are assigned to the Bank. The annual rental collection should cover the loan installment payments as per the thresholds defined by the Bank.
Installment Payments	The installments are payable on a monthly or quarterly basis and will be in accordance with the applicable interest rates. The first installment repayment will begin 30-45 days after the disbursement of loan.
Loan to Value (LTV)	LTV is defined as a % of the Loan Amount / Property Value. The LTV applicable will be at sole discretion of the Bank and in accordance with prevailing regulatory guidelines.

يقدم حبيب بنك اي جي زيوريخ (ويشار إليه هنا فيما يلي ب "البنك") قرض إستثمار العقارات المملوكة في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث يتم السداد من عائدات إيجار العقار. يزود بيان الحقائق الرئيسية العميل بمعلومات مهمة على ميزات المنتج وأسعار الفائدة والرسوم والمصروفات والتفاصيل الأخرى ذات الصلة بقرض العميل.

1. خصائص المنتج

يتم تقديم القروض العقارية المدرة للدخل للأفراد المقيمين و بشرط استيفاء معايير قبول الائتمان الخاصة بالبنك للخيارات التالية:

» **شراء عقار جديد** - تمويل شراء عقار جاهز من المالك الحالي.

» **إعادة الشراء** - تحويل القرض العقاري القائم الخاص بالعميل من مؤسسة مالية أخرى إلى البنك.

» **قرض أسهم مقابل العقار** - الحصول على قرض مقابل حقوق ملكية العميل في عقار منقول الملكية.

2. المتطلبات الأساسية والقيود والالتزامات

» يقدم لأصحاب الأعمال و / أو الأفراد ذوي الملاءة المالية العالية الذين يمتلكون عقارات استثمارية تدر دخلاً من الإيجار.

» يُقدّم للكيانات التجارية المسجلة في دولة الإمارات، والمؤسسات التي تمتلك عقارات مدرّة للدخل.

» عقارات مكتملة تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة و لديها سند ملكية مسجل.

» يجب على المتقدمين استيفاء الحد الأدنى من متطلبات تقييم دخل الإيجار وتغطية الديون وغيرها من الشروط المتعلقة بالعقار بما في ذلك إدارة العقار من قبل مدير عقار معتمد لدى البنك.

» يجب أن يكون لدى العميل تأمين على العقار لصالح البنك.

» يجب على العميل الحفاظ على العقار في حالة جيدة في جميع الأوقات مع سداد دفعات الخدمة في الوقت المحدد ورسوم الصيانة وأي دفعات تعاقدية أخرى.

» جميع المتطلبات والقيود والالتزامات تخضع لتقدير البنك و قابلة للتغيير.

3. الشروط المالية

الحد الأقصى لمبلغ القرض	35 مليون درهم
أقصى مدة	20 سنة
السن عند الإستحقاق	75 سنة
نسبة تغطية خدمة الدين	يتم سداد القرض من إيجارات العقار المتنازل عنها لصالح البنك. يجب أن يغطي تحصيل الإيجار السنوي دفعات أقساط القرض وفقًا للحد الذي يحدده البنك.
سداد الأقساط	تُدفع الأقساط على أساس شهري أو ربع سنوي وفقًا لمعدل الفائدة المطبق. يبدأ سداد أول قسط بعد 30-45 يوماً من تاريخ صرف القرض.
نسبة القرض إلى القيمة	تُعرف نسبة القرض إلى القيمة بأنها % من مبلغ القرض/ قيمة العقار. تُحدد نسبة القرض إلى القيمة المعمول بها وفقًا لتقدير البنك منفرداً.

Property Type	Freehold or Leasehold properties. Note: for leasehold; the Customer continue to make payments, pay other fees and charges in the event that the interest in the property expires or the lease is terminated for any reason.
Collateral	A first charge mortgage is registered on the property in the lands department or municipality in addition to the assignment of rental proceeds. We may request you to provide payment cheques as additional security up to a maximum of 120% of the loan amount. The Bank at its sole and absolute discretion will decide if the collateral being provided is in accordance with the internal policies of the Bank. The Customer must comply with all the conditions as per the Facility Offer Letter and take any steps as required by the Bank to register the Bank's lien on the collateral.

4. Eligibility Requirements:

To apply for in Income Generating Property Loan, the Customer must meet the following requirements:

4.1. For Company Applicants

- Must hold a valid and active trade, commercial, or operating license in the UAE.
- Provide all documents necessary for credit assessment, including credit reports, rental agreements, bank statements reflecting rental credits, property expenses evidence and any other supporting information as requested.

4.2. For Individual Applicants:

- Must be a resident of the United Arab Emirates (UAE).
- Provide all documents necessary for credit assessment, including credit reports, rental agreements, bank statements reflecting rental credits, property expenses evidence and any other supporting information as requested.

All documentation must be in a form acceptable to the Bank. Based on the initial review, the Bank may request additional documents or information to complete its assessment. The Bank will conduct a suitability assessment to ensure that the proposed loan is suitable to the repayment capacity of the company/individual

5. Interest Rate

Interest Rates are offered on a combination of a fixed and variable interest rate term where:

5.1. Fixed Interest Rate: is the applicable interest rate that will remain constant for the approved fixed tenor reverting to a Variable Interest Rate

5.2. Variable Interest Rate: is the rate calculated from the sum of the fixed bank margin and applicable EIBOR (Emirates Interbank Offer Rate) index subject to a Minimum Interest Rate defined in the Facility Offer Letter. The EIBOR reset is as per the applicable index frequency.

Example of the applicable rate and installment:

For an Income Generating Property Loan amount of AED 5,000,000 for 180 months (15 years):

Fixed Interest Rate (Year 1 and 2)	3.49% per annum
Monthly Installment for first 2 years	AED 35,720

أنواع العقارات	عقارات الملك الحر أو الحيازة الإيجارية. ملاحظة: بخصوص الحيازة الإيجارية يستمر العميل في سداد الدفعات ودفع الرسوم والمصاريف الأخرى في حالة انتهاء الفائدة على العقار أو إنهاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب.
الضمان الإضافي	يتم تسجيل الرهن من الدرجة الأولى على العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك أو البلدية بالإضافة إلى التنازل عن عائدات الإيجار. قد نطلب منك تقديم شيكات كضمان إضافي بحد أقصى 120٪ من قيمة القرض. يقرر البنك وفقًا لتقديره المنفرد والمطلق ما إذا كانت الضمانات المقدمة متوافقة مع السياسات الداخلية للبنك. يجب على العميل الامتثال لجميع الشروط الواردة في خطاب عرض التسهيلات واتخاذ أي خطوات مطلوبة من قبل البنك لتسجيل امتياز البنك على الضمان.

4. متطلبات الأهلية

للتقدم بطلب الحصول على قرض عقار مُدرّ للدخل، يجب على العميل استيفاء المتطلبات التالية:

4.1. الشركات المتقدمة بالطلبات

- رخصة تجارية سارية المفعول في إ.ع.م
- تقديم كافة المستندات اللازمة لتقييم الجدارة الائتمانية، بما في ذلك التقارير الائتمانية عقود الإيجار وكشوفات الحسابات البنكية التي توضح مبالغ الإيجار المُحصَّلة، ومستندات نفقات العقار، وأي معلومات داعمة أخرى حسب الطلب.

4.2. المتقدمون الأفراد

- أن يكون مقيماً في الإمارات العربية المتحدة
- تقديم كافة المستندات اللازمة لتقييم الجدارة الائتمانية، بما في ذلك التقارير الائتمانية عقود الإيجار وكشوفات الحسابات البنكية التي توضح مبالغ الإيجار المُحصَّلة، ومستندات نفقات العقار، وأي معلومات داعمة أخرى حسب الطلب.

يجب أن تكون جميع المستندات مقبولة لدى البنك. وعلى ضوء المراجعة الأولية قد يطلب البنك مستندات أو معلومات إضافية لاستكمال عملية التقييم؛ حيث سيجري البنك تقييماً للملاءمة لضمان توافق القرض المقترح مع القدرة على السداد لدى الشركة / الفرد.

5. معدل الفائدة:

يتم تقديم أسعار الفائدة على أساس جمع معدلات الفائدة الثابتة والمتغيرة حيث:

- **معدل الفائدة الثابت** - هو معدل الفائدة المطبق الذي يظل ثابتًا لفترة السداد المحددة المعتمدة التي تعود إلى متغير سعر الفائدة.
- **معدل الفائدة المتغير** - هو المعدل المحسوب من مجموع الهامش المصرفي الثابت و ايبور(معدل الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (يخضع المؤشر لأدنى سعر فائدة محدد في خطاب عرض التسهيلات. تتم إعادة وضع إيبور حسب مؤشر التكرار السائد.

مثال على السعر والقسط المطبق:

للحصول على قرض العقار المدر للدخل بقيمة 5,000,000 درهم ولمدة 180 شهراً (15 سنة):

معدل الفائدة الثابت (السنة 1والسنة2)	3.49% في السنة
القسط الشهري لأول سنتين	35,720درهم