Key Facts Statement - Income Generating Property Loan

بيان الحقائق الرئيسية - قرض العقارات المدرة للدخل

Habib Bank AG Zurich

Habib Bank AG Zurich (hereinafter referred as "The Bank") offers a loan on investment properties owned in the 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 and non-resident individuals for the following options. The approval of the facility is subject to meeting the bank's credit acceptance criteria:

- New Property Purchase: financing the purchase of a ready property from current owner.
- Buyout: Transfer of the Customer's existing property loan from another financial institution to HBZ.
- Equity Loan 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.
- Completed properties located in United Arab Emirates with a registered title deed.
- Applicants have 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 HBZ.
- 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 25m
Maximum Tenor	15 years
Age at Maturity	65 years (70 years for self-employed individuals)
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 a % of the Loan Amount / Property Value. The LTV applicable will be at sole discretion of the Bank.
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.

Cooling Off Period

The Bank will offer the Customer a Cooling Off Period of 5 Business Days after signing the contractual agreements during which time the Customer has the right to withdraw from the products without any penalty or prescribing any reason whatsoever. Should the Customer choose to avail the Cooling Off Period, the Bank will proceed with the set-up and booking of the facility only after the Cooling Off Period has expired. Please visit www.habibbank.com/uae/home/consumerProtection.html for additional information.

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 قروض العقارات المدرة للدخل للأفراد المقيمين وغير المقيمين للخيارات التالية. الموافقة على التسهيل خاضعة لإستيفاء معايير قبول الائتمان خاصة البنك كالتالي:

- شراء عقار جديد - تمويل شراء عقار جاهز من المالك الحالي.
- النقل- يتم نقل قرض العقار قائم للعميل 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.
- عقارات مكتملة في الإمارات العربية المتحدة بسند 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 متنازل عنه 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.
- كل المتطلبات والحدود والإلتزامات تنشأ وفقاً لتقدير البنك وتكون خاضعة للتغيير.

3) الشروط المالية

الحد الأقصى لمبلغ القرض	25 مليون درهم
أقصى مدة	15 سنة
السن عند الإستحقاق	65 سنة(70 سنة بالنسبة الأفراد أصحاب العمل الخاص)
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 45-30 يوماً من تاريخ صرف القرض.
نسبة القرض إلى القيمة	يتم تحديد نسبة القرض إلى القيمة كنسبة مئوية %من مبلغ القرض / قيمة العقار. تحسب نسبة القرض إلى القيمة وفقًا لتقدير البنك منفرداً.
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.

خيار الشرط

يقدم البنك للعميل فترة خيار الشرط مدتها (5) أيام عمل بعد توقيع الاتفاقيات التعاقدية، وخلال هذه الفترة يحق للعميل الانسحاب من طلب المنتجات دون أي عواقب أو ذكر السبب مهما كان. في حالة إختيار العميل الاستفادة من خيار الشرط، لا يواصل البنك إعداد وحجز التسهيلات إلا بعد انتهاء فترة خيار الشرط. للحصول على معلومات إضافية يرجى زيارة: www.habibbank.com/uae/home/consumerProtection.html

4) Interest Rate

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

- Fixed Interest Rate: is the applicable interest rate that will remain constant for the approved fixed tenor reverting to a Variable Interest Rate
- 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
Variable Interest Rate (year 3 onwards)	3m EIBOR* + 3% (Minimum 4.25 %)
Monthly Installment*(year 3 onwards)	AED 37,381

*Based on Minimum Interest Rate of 4.25%

Scenario 1: if EIBOR for 3 months (3m) is 0.35% + 3.00% =3.35%, then the minimum rate of 4.25% will be applied on the loan from year 3 onwards.

Scenario 2: If EIBOR for 3 months (3m) is 1.41% + 3.00% =4.41%, then Interest rate of 4.41% will be applicable on the loan from year 3 onwards.

Note:

- The prevailing EIBOR is available on:

  https://www.centralbank.ae/en/services/eibor-prices
- The interest rate is a reducing balance rate expressed as an annualized rate and applied on the principal outstanding of the Customer's loan. The rate quoted here is for reference only. The EIBOR index and frequency, the bank margin and the Minimum Interest Rate applicable is at the Bank's discretion and will be mentioned in the Facility Offer Letter.

5) Fees and Charges

PARTICULARS	CHARGES
Processing Fees (at the time of application)	1% of loan amount (minimum AED 15,000). The bank at its sole discretion may choose to reduce or waive the fees.
Late Payment Fees (per instance)	AED 500 + VAT per month if the monthly repayment is not fully paid by the due date.
Life Insurance (annual)	» The Bank may request a life insurance policy to be assigned to the Bank to cover the outstanding balance in case of death or permanent disability of the Customer. » Life insurance can be availed through a registered provider under the group scheme offered by the Bank or the Customer can choose to assign an external insurance to the Bank. The insurance provider should be approved by the Bank. » In case of the group scheme, the rates and terms will be communicated on the Facility Offer Letter and can vary depending on the Customer's age, medical conditions and other factors.
Property Insurance (annual)	» The Bank will require a property insurance policy to be assigned to the Bank to cover the cost of reinstatement in case of any accidental damage. » Property insurance can be availed through a registered provider under the group scheme offered by the Bank or the Customer can choose to assign an external insurance to the Bank. The insurance provider should be a regulated company approved by the Bank. » In case of the group scheme, the rates and terms will be communicated on the Facility Offer Letter and can vary depending on the property type.
Partial Settlement Fees (at time of settlement)	1% of partial payment amount + 5% VAT
Early Settlement/ Partial Settlement Fees (at time of settlement)	1% of loan outstanding amount + 5% VAT Example: Loan Outstanding Amount: AED 1,750,000 Early Settlement Fees: 1,750,000 * 1% VAT: 17,500 * 5% = AED 875 Total Charges: AED 18,375
Others	Other third party service provider charges such as Al Etihad Credit Bureau fees, Property Valuation Fees will be additionally collected as part of the application process. These fees vary depending on the type of request and duly communicated during the application process

4) معدل الفائدة:

يتم تقديم أسعار الفائدة على أساس مجموعة من 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:

معدل الفائدة الثابت (السنة 1والسنة2)	3.49% في السنة
القسط الشهري لأول سنتين	35,720درهم
معدل الفائدة المتغير (السنة 3 وما بعدها)	3أشهر إيبور * + 3% (4.25 % حد أدنى)
القسط الشهري * (السنة 3وما بعدها)	37,381 درهم

* على أساس الحد الأدنى لسعر الفائدة يساوي 4.25%

سيناريو1: في حالة إيبور3 أشهر هو 0.35 %+3.00% = 3.35%، ثم يطبق الحد الأدنى للفائدة 4.25% على القرض من السنة3 فصاعدًا.

سيناريو 2: في حالة إيبور 3 أشهر هو 1.41% + 3.00% =4.41%، ثم يطبق الحد الأدنى للفائدة 4,41 % على القرض من السنة 3 فصاعدًا.

ملاحظة:

- سعر الفائدة السائد بين بنوك الإمارات العربية المتحدة (ايبور) متاح في الموقع أدناه:

  https://www.centralbank.ae/en/services/eibor-prices.
- معدل الفائدة هو معدل الرصيد المتناقص المعبر عنه كمعدل سنوي ويتم تطبيقه على المبلغ الأساسي المستحق من قرض العميل. المعدل المذكور هنا هو للإستدلال فقط. يتم تطبيق مؤشر وتكرار إيبور والهامش المصرفي ومعدل الحد الأدنى الفائدة وفقًا لتقدير البنك ويذكر ذلك في خطاب عرض التسهيلات.

5) الرسوم والمصروفات

التفاصيل	رسوم
رسوم الإجراء(وقت تقديم الطلب)	1% من مبلغ القرض(الحد الأدنى 15,000 درهم) يجوز للبنك وفقاً لتقديره منفرداً تخفيض او التنازل عن الرسوم.
رسوم السداد المتأخر (لكل حالة)	500 درهم + ضريبة القيمة المضافة في الشهر في حالة عدم سداد القسط الشهري كامل في تاريخ الإستحقاق.
التأمين على الحياة(سنوياً)	» يجوز للبنك طلب بوليصة تأمين على الحياة متنازل عنها لصالح البنك لتغطية الرصيد المتبقي في حالة العجز الدائم للعميل أو وفاة العميل. » يمكن للعميل الحصول على التأمين على الحياة من مزود مسجل بموجب التامين الجماعي الذي يقدمه البنك أو يختار العميل تأمين خارجي. في هذه الحالة يجب أن يكون مزود الخدمة شركة معتمدة لدى البنك. » في حالة خطة التأمين الجماعي توضح الأسعار والشروط في خطاب عرض التسهيل وقد يختلف حسب سن العميل وحالته الصحية والعوامل الأخرى.
التأمين على العقار(سنوياً)	» يطلب البنك بوليصة تأمين على العقار متنازل عنها للبنك لتغطية تكلفة الاستعادة في حالة حدوث أي ضرر عرضي. » يمكن الحصول على التأمين على العقار من مزود مسجل وحسب خطة التامين الجماعي الذي يقدمها البنك أو يختار العميل تأمين خارجي. في هذه الحالة يجب أن يكون مزود الخدمة شركة معتمدة لدى البنك. » في حالة خطة التأمين الجماعي توضح الأسعار والشروط في خطاب عرض التسهيل وقد يختلف حسب نوع العقار.
رسوم التسوية الجزئية(وقت التسوية)	1% من مبلغ الدفعة الجزئية 5+% ضريبة القيمة المضافة.
رسوم التسوية المبكرة/ الجزئية(وقت التسوية)	1% من مبلغ القرض غير المسدد + 5 % ضريبة القيمة المضافة. مثال: المبلغ غير المسدد من القرض: 1.750,000 درهم رسوم التسوية المبكرة: 1,750,000 * 1% ضريبة القيمة المضافة: 875 = 5% * 17,500 درهم إجمالي المصروفات: 18,375 درهم
أخرى	رسوم مزود الخدمة طرف ثالث مثل رسوم شركة الاتحاد للمعلومات الائتمانية، يتم تحصيل رسوم تقييم العقار كجزء من إجراء الطلب. تختلف هذه الرسوم حسب نوع الطلب ويتم الإبلاغ بها عند إجراء الطلب.

WARNINGS

- Non-payment of the amounts due can result in late payment fees.
- The Bank can initiate legal action including civil and/or criminal, hiring of third party agencies to recover the outstanding amounts due, interest and other associated costs.
- The Bank will initiate foreclosure of the mortgaged property or take over the property management to recover the outstanding charges, interest and other associated costs.
- Non-payment of the amounts due will impact the Customer's credit rating which in turn may limit access to new financing in the future.
- Non-payment of the annual insurance contribution will result in termination of the insurance coverage.
- The material and information contained in this document is for general information purposes only. You should not rely solely on this information as a basis for making any personal, business, legal or any other decisions related to the products and services applied for with the Bank.
- The Bank may offset any credit balances held in the Customer's other accounts with the Bank to recover the dues on the Customer's facilities.

6) Key Disclosures & Risks

- In case of a Variable Interest Rate, a rise in EIBOR may result in a higher installment payment due to increased interest charges.
- The Bank may review the Customer's Al Etihad Credit Bureau (AECB) history and all charges will be debited to the Customer's account with the Bank.
- The Customer may refer to information on HBZ UAE website (www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html) for the detailed Schedule of Charges governing the facility.

IMPORTANT

The Bank can amend any of the applicable terms of the facility or the Schedule of Charges at the bank's discretion. Any applicable change in the fees and charges will be updated on www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html and mentioned in the Schedule of Charges with a 60-day notice prior to amendment.

7) Personal Information: Data Collection, Privacy and Usage

The Bank is committed to protect your account information and transaction details. It is ensured that all controls relating to personal data privacy / protection as required in relevant legislation, regulations and contractual clauses (as applicable) are in place. Further, the Bank may at its discretion and for any purpose (including for the purpose of fraud prevention, audit and debt collection, or if required by any competent government or regulatory body) share any information, details or data relating to the Customer and/or the Accounts and/or the Customers transactions with the regulators, Bank's service providers, contractors and affiliates. for further details Kindly refer to:

https://habibbank.com/uae/downloads/DataPrivacyNotice.pdf

8) Complaints & Feedback

The customer must log in a complaint for any deficiency or discrepancy or any other matter through our website. The online complaint form generates an immediate reference number for tracking purposes and the Bank will endeavor to resolve the complaint within 10 Business days. The customer can also walk-in to any of the bank branches or call 800 HABIB (42242) or +971(4) 419 5555 (from outside UAE) and log a complaint in person or via phone respectively.

If you are not satisfied with the resolution or the Bank does not resolve the matter within the stipulated time, you may complain to the banking regulator-Central Bank of the UAE (www.centralbank.ae).

9) Multi-Channel Support

The customer can get assistance or make a complaint using any of the below channels:

- Visit any of our branches in the UAE
- Call 800 HABIB (42242) or +971(4) 419 5555 (from outside UAE)
- Email: csd@habibbank.com
- Visit: www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html

10) Copyright

The contents of the document including, but not limited to the logo, pages, text, graphics, links, information and material therein are the property of Habib Bank AG Zurich UAE and protected by copyright. Any unauthorized use, link, or reproduction of information, material is strictly prohibited.

تحذيرات:

- يترتب على عدم سداد المبالغ المستحقة دفع رسوم تأخير السداد.
- في إمكان البنك مباشرة إجراءات قانونية بما في ذلك إجراءات مدنية و/ أو جنائية والتعاقد مع جهات خارجية لاسترداد المبالغ المستحقة والفوائد والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.
- يباشر البنك حبس العقار المرهون أو يتولى إدارة العقار لاسترداد المبلغ المستحق والرسوم والفوائد والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.
- إن فشل العميل في الوفاء بالتزاماته المالية في مواعيدها المحددة قد يؤثر سلبًا على تصنيفه الائتماني، وذلك سوف يحد من قدرته في الحصول على التمويل المصرفي في المستقبل.
- يؤدي عدم سداد مساهمة التأمين السنوية إلى إنهاء التغطية التأمينية.
- المواد والمعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي لأغراض المعلومات العامة فقط. يجب عدم الإعتماد على هذه المعلومات كأساس لاتخاذك أي قرارات شخصية أو تجارية أو قانونية أو أي قرارات أخرى تتعلق بالمنتجات والخدمات المطبقة لدى البنك.
- يجوز للبنك مقاصة أية أرصدة دائنة محتفظ بها في حسابات العميل الأخرى لدى البنك لاسترداد المستحقات على تسهيلات العميل.

6) المخاطر و الإفصاحات الرئيسية الأخرى

- في حالة معدل الفائدة المتغير، قد يؤدي ارتفاع سعر الفائدة بين البنوك الإماراتية (ايبور) إلى دفع أقساط أعلى بسبب زيادة رسوم الفائدة.
- يجوز للبنك مراجعة تاريخ العميل لدى شركة الاتحاد للمعلومات الائتمانية وأي رسوم مستحقة يتم إحتسابها ديناً على حساب العميل بطرف البنك.
- للحصول على جدول الرسوم المفصل الذي يحم التسهيل يمكن للعميل الرجوع إلى المعلومات على موقع البنك . (www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html)

مهم

في إمكان البنك تعديل أي من الشروط السارية للتسهيل أو جدول الرسوم المذكورة في جدول الرسوم بتقديم إشعار مدته 60 يومًا قبل التعديل وفقًا لتقدير البنك، يتم تحديث أي تغيير مطبق في جدول الرسوم والمصروفات على موقع البنك على الانترنت:

www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html

7) المعلومات الشخصية: جمع البيانات والخصوصية والاستخدام

يلتزم البنك بحماية معلومات حسابك وتفاصيل المعاملات. يتم التأكد من تطبيق جميع الضوابط المتعلقة بخصوصية / حماية البيانات الشخصية على النحو المطلوب في التشريعات واللوائح والبنود التعاقدية ذات الصلة (حسب الاقتضاء). علاوة على ذلك، يجوز للبنك وفقًا لتقديره الخاص ولأي غرض كان (بما في ذلك منع الاحتيال والتدقيق وتحصيل الديون أو في حالة طلب أي هيئة حكومية أو تنظيمية مختصة) مشاركة أي معلومات أو تفاصيل أو بيانات تتعلق بالعميل و / أو الحسابات و / أو معاملات العملاء مع المنظمين ومقدمي خدمات البنك والمقاولين والشركات التابعة. للمزيد من التفاصيل الرجاء الرجوع إلى الموقع أدناه:

https://habibbank.com/uae/downloads/DataPrivacyNotice.pdf

8) الشكاوى والملاحظات

في حالة أي تقصير أو تناقض أو أي مسألة أخرى يجب على العميل تسجيل شكوى عبر موقعنا الالكتروني، يُنشئ ملء نموذج الشكوى رقمًا فوريًا وهو المرجع لأغراض المتابعة وسيسعى البنك جاهداً إلى حل موضوع الشكوى خلال (10) أيام عمل. كما يمكن للعميل زيارة أي من فروع البنك أو الاتصال على (42242) HABIB 800 أو5555 419 (4) 971+ (من خارج الإمارات العربية المتحدة) وتسجيل الشكوى شخصيًا عبر الهاتف.

في حالة عدم رضاك عن الحل أو عدم قيام البنك بحل المسألة خلال الإطار الزمني المحدد يمكنك تقديم شكوى إلى منظم المصارف- البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة (www.centralbank.ae).

9) الدعم المتعدد القنوات

في إمكان العميل الحصول على المساعدة أو رفع شكوى خلال أي من القنوات التالية:

- زيارة أي من فروعنا داخل إ.ع.م
- إلإتصال على (42242) 800 HABIB أو 5555 419 (4) 971+ (من خارج إ.ع.م) او
- البريد الإلكتروني:csd@habibbank.com ، أو زيارة موقعنا
- www.habibbank.com/uae/home/uaeHome.html

10) حقوق النشر

محتويات هذه الوثيقة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الشعار والصفحات والنصوص والرسومات والروابط والمعلومات والمواد الواردة فيها هي ملك لحبيب بنك اي جي زيوريخ إ.ع.م ومحمية بموجب حقوق النشر. ممنوع منعاً باتاً أي استخدام غير مصرح به أو ربط أو استنساخ المعلومات أو المواد.