

Date: 1st January 2022

التاريخ: 1 يناير 2022

Habib Bank AG Zurich UAE – SIRAT (hereinafter referred as “HBZ-SIRAT” or “The Bank”) offers Islamic Property finance solutions to both end users and investors for residential and commercial properties purchased in the United Arab Emirates (UAE). This Key Facts Statement (KFS) provides the Customer with important information on the product features, return rates, fees, charges and other relevant details about Customer’s Ijara finance. The Customer must retain a copy of a finance application for future reference.

يقدم حبيب بنك إي جي زيورخ إ.ع.م. (ويشار إليه هنا فيما يلي بـ “حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط”، أو “البنك”) حلول إسلامية للتمويل العقاري لكل من المستخدمين النهائيين والمستثمرين للعقارات السكنية والتجارية المشتراة في الإمارات العربية المتحدة (إ.ع.م.). يزودك بيان الحقائق الرئيسية هذا بمعلومات مهمة عن ميزات المنتج ومعدلات العائد والرسوم والمصروفات والتفاصيل الأخرى ذات الصلة بتمويل الإجارة الخاص بالعميل. الرجاء الاحتفاظ بنسخة من طلب التمويل الخاص بك للرجوع إليه مستقبلاً.

1) Product Characteristics

Islamic Residential or Commercial Property finance is offered to resident and non-resident individuals for the following purposes:

- » **New Property Purchase:** financing the purchase of a ready property from current owner or a direct purchase from a developer.
- » **Existing Property Finance:** financing the ready existing property already owned by the customer.
- » **Buyout:** Transfer of the Customer’s existing mortgage from another financial institution to HBZ-SIRAT.

The approval of the facility is subject to meeting the bank’s credit acceptance criteria.

1) خصائص المنتج

يتم تقديم تمويل إسلامي للعقار السكني والتجاري للأفراد المقيمين وغير المقيمين لأغراض التالية.

- » **شراء عقار جديد:** تمويل شراء عقار جاهز من المالك الحالي أو الشراء المباشر من المطور.
 - » **تمويل العقار القائم:** تمويل العقار القائم المملوك للعميل بالفعل.
 - » **نقل الملكية:** يتم نقل الرهن القائم الخاص بالعميل من مؤسسة مالية أخرى إلى حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط.
- الموافقة على التسهيلات تخضع لمعايير قبول الائتمان الخاصة بالبنك.

2) Shariah Concept and Structure

Ijara finance facility is offered under the Shariah structure of Ijarah Muntahiya bil-tamlik, whereby the Bank purchases an identified property from the owner/contractor and leases the same to the customer on an agreed rental. At maturity of the lease, the Bank transfers the ownership of the property to the customer through a sale agreement.

2) المفهوم الشرعي والهيكل

يتم تقديم تسهيلات تمويل الإجارة بموجب الهيكل الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك، حيث يشتري البنك عقار من المالك / المقاول ويقوم بتأجيره للعميل مقابل إيجار متفق عليه. عند نهاية عقد الإيجار، يقوم البنك بنقل ملكية العقار إلى العميل من خلال اتفاقية بيع.

IMPORTANT

This product is approved by the Internal Shariah Supervision Committee (ISSC) of the HBZ-SIRAT. In case the Customer need any further information about the Shariah compliance of Ijara Finance, Customer can reach to Internal Shariah function of the Bank through email csd@habibbank.com. Customer can download detailed product Fatwa (Shari’ah Pronouncement) by visiting www.habibbank.com/uae/home/uaeSirat.html.

مهم

تم اعتماد هذا المنتج بواسطة لجنة الرقابة الشرعية الداخلية (حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط)، إذا كان العميل بحاجة إلى المزيد من المعلومات حول مطابقة تمويل إجارة للشرعية فيمكنه التواصل مع قسم الرقابة الشرعية الداخلية للبنك بزيارة الموقع: csd@habibbank.com. في إمكان العميل تحميل الفتوى (الراي الشرعي) المفصلة عن المنتج بزيارة الموقع: <https://www.habibbank.com/uae/home/uaeSirat.html>.

3) Key Requirements, Limitations and Obligations

- » Offered to salaried individuals, self-employed business owners and commercial entities or senior executives of Commercial Entities banking with HBZ-SIRAT.
- » Completed properties in the UAE with a registered title deed.
- » Applicants have to meet the minimum income, turnover or length of business requirements that are at bank’s discretion and subject to change.
- » Customer should have a property and life Takaful assigned to HBZ-SIRAT.

3) المتطلبات الأساسية والقيود والالتزامات

- » يتم تقديم التسهيلات للأفراد العاملين برواتب والأفراد أصحاب الأعمال والكيانات التجارية أو كبار المديرين التنفيذيين للكيانات التجارية عملاء حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط.
- » عقارات مكتملة في الإمارات العربية المتحدة وبسند ملكية مسجل.
- » يجب على المتقدمين استيفاء الحد الأدنى من الدخل أو متطلبات دورة الأعمال التجارية أو مدة الأعمال وفقاً لتقدير البنك وتكون خاضعة للتغيير.
- » يجب أن يكون لدى العميل تأمين تكافل على العقار وعلى الحياة متنازل عنه لصالح حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط.

4) Financial Terms

Maximum Finance Amount	Upto 7 years of annual income* (maximum finance amount caps are at HBZ-SIRAT discretion)
Maximum Tenor	20 years
Age at Maturity	65 years (70 years for self-employed individuals)
Debt Burden Ratio	50% of Gross Salary or Regular Income (30% for Pensioners)
Lease Rental Payments	The lease rental is payable on a monthly basis and will be in accordance with the applicable rental rates. The first rental payment will begin 30 days after the execution of lease (Ijara) contract.
Finance to Value (FTV)	FTV is defined as a percentage (%) of the Finance Amount / Property Value. The FTV applicable will be at sole discretion of the Bank and in accordance with prevailing regulatory guidelines.
Collateral	Property is registered with the Land department or municipality where HBZ-SIRAT is registered as Lessor and customer as Lessee. Under certain conditions with prior approval of the HBZ-SIRAT, Mortgage lien is registered on the property in the lands department or municipality in addition to collection of payment cheques. HBZ-SIRAT in its sole and absolute discretion will decide if the collateral being provided is in accordance with the internal policies of the Bank.

* Applicable for residential properties finance only.

4) الشروط المالية

الحد الأقصى لمبلغ التمويل	حتى الدخل السنوي لـ 7 سنوات * (الحد الأقصى لمبلغ التمويل وفقاً لتقدير حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط).
أقصى مدة	20 سنة
السن عند الإستحقاق	65 سنة (70 سنة بالنسبة للأفراد العاملين لحسابهم الخاص)
معدل عبء الدين	50% من إجمالي الراتب أو الدخل المعتاد (30% للمتقاعدين)
دفعات الإيجار	يتم دفع الإيجار شهرياً وفقاً للمعدل العائد المطبق. يبدأ سداد أول دفعة إيجار بعد 30 يوماً من تاريخ توقيع عقد الإيجار (إجارة).
نسبة التمويل إلى القيمة	تحدد نسبة التمويل إلى القيمة بنسبة مئوية (%) من مبلغ التمويل/ قيمة العقار. يتم تطبيق هذه القيمة للتمويل وفقاً لتقدير البنك منفرداً وللإرشادات التنظيمية السائدة.
الضمان الإضافي	يتم تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي والأموال أو البلدية حيث يتم تسجيل حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط مؤجر والعميل مستأجر. بشروط معينة وموافقة مسبقة من حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط يتم تسجيل امتياز الرهن على العقار في دائرة الأراضي أو البلدية، كما يتم تحصيل شيكات دفع. يقرر حبيب بنك أي جي زيورخ – صراط وفقاً لتقديره المنفرد المطلق ما إذا كانت الضمانات المقدمة متوافقة مع سياسات البنك الداخلية.

* ينطبق على التمويلات العقارية السكنية فقط.

5) Return Rate

Return Rates are offered on a combination of a fixed and variable rental rate term where:

- » **Variable Rental 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 and Maximum ceiling as defined in the Facility Offer Letter and/or Ijara Contract. The EIBOR reset is as per the applicable index frequency or the expiry of each lease period, whichever comes first.

5) معدل العائد

يتم تقديم معدل العائد على أساس جمع معدل العائد الثابت ومعدل الإيجار المتغير وحيث:

- » **معدل عائد الإيجار المتغير** - هو المعدل المحسوب من مجموع الهامش المصرفي الثابت و إيور (المعدل السائد بين بنوك الإمارات) المطبق والخاضع للحد الأدنى وسقف الحد الأقصى كما هو محدد في خطاب عرض التسهيلات و/أو عقد الإجارة. يتم إعداد إيور حسب مؤشر التكرار المطبق المؤشر المعمول به أو انتهاء أي فترة إيجار، أيهما يحدث أولاً.

- » **Fixed Rental Rate** - is the applicable rental rate that will remain constant for the approved fixed tenor reverting to a Variable Rate.

Example of the applicable rates and payable rentals:
For a Property finance Facility amount of AED 1,000,000 for 180 months (15 years):

Fixed Return Rate (Year 1 and 2)	2.99% per annum
Monthly Total Rentals for first 2 years	6,901
Variable Return Rate (year 3 onwards)	3m EIBOR* + 2.25% (Minimum 3.75 %)
Monthly Total Rentals* (year 3 onwards)	AED 7,226 (Note: Finance amount will exclude processing fees, takaful, VAT etc.)

* Based on Minimum Return Rate of 3.75%.

» **Scenario 1:** if EIBOR for 3 months (3m) is 0.35% + 2.75% = 3.10%, then the minimum return rate of 3.75% will be applied on the facility from year 3 onwards

» **Scenario 2:** If EIBOR for 3 months (3m) is 1.41% + 2.75% = 4.16%, then return rate of 4.16% will be applicable on the facility from year 3 onwards

Note:

» The prevailing EIBOR is available on:
<https://www.centralbank.ae/en/services/eibor-prices>

» The Return Rate is a reducing balance rate expressed as an annualized rate and applied on the Outstanding Fixed Rental Amount (i.e. facility outstanding balance) of Customer's finance. The rate quoted here is for reference only. The EIBOR index and frequency, the bank margin and the Minimum Return Rate applicable is at the Bank's discretion and will be mentioned in the Facility Offer Letter and/or the Ijara Contract.

» With reference to Ijara Finance Facility, the Ijara rentals are in accordance with Article (121), Clause 3 of the Decretal Federal Law No (14) of 2018, Regarding the Central Bank & Organization of Financial Institutions and Activities. The Bank will not charge rental / profit on rental / profit on your Facilities.

6) Fees and Charges

PARTICULAR	CHARGES								
Processing / Documentation Fees (at the time of application)	1 % of finance amount + VAT (Value Added Tax). The bank at its sole discretion may choose to reduce or waive the fees.								
Late Payment Fees for each missed/partial rental payment (will be given to charity)	AED 700 + VAT per month if the monthly payment is not fully paid by the due date.								
Life Takaful (annual)	<p>» The Bank will request a life takaful policy to be assigned to the Bank to cover the outstanding rentals and any other amount due in case of death or permanent disability of the Customer.</p> <p>» Life takaful can be availed through a registered provider under the group scheme offered by HBZ-SIRAT or the Customer can choose to assign an external takaful to HBZ-SIRAT. The takaful provider should be a regulated company approved by the Bank.</p> <p>» 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.</p>								
Property Takaful (annual)	<p>» The Bank will require a property takaful policy to be taken on behalf of the Bank (under service agency agreement) and assigned to the Bank to cover the cost of reinstatement in case of any accidental damage.</p> <p>» Property takaful can be availed through a registered provider under the group scheme offered by HBZ-SIRAT or the Customer can choose to assign an external takaful policy to HBZ-SIRAT. The takaful provider should be a regulated company approved by the Bank.</p> <p>» 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.</p>								
Partial Settlement Fees (at time of settlement)	Residential Properties - Lower of 1% of partial payment amount (max AED 10,000) + VAT								
	Commercial Properties - 1% of partial payment amount + VAT								
Early Purchase / Termination Fees (at time of settlement)	Residential Properties - Lower of 1% of facility outstanding amount (max AED 10,000) + VAT Example:								
	<table border="1"> <tr> <td>Facility Outstanding Amount</td> <td>AED 1,750,000</td> </tr> <tr> <td>Early Settlement Fees</td> <td>Lower of AED 10,000 or (1,750,000 x 1%)</td> </tr> <tr> <td>VAT</td> <td>10,000 x 5% = AED 500</td> </tr> <tr> <td>Total Charges</td> <td>AED 10,500</td> </tr> </table> <p>Commercial Properties - 1% of facility outstanding amount + VAT</p>	Facility Outstanding Amount	AED 1,750,000	Early Settlement Fees	Lower of AED 10,000 or (1,750,000 x 1%)	VAT	10,000 x 5% = AED 500	Total Charges	AED 10,500
Facility Outstanding Amount	AED 1,750,000								
Early Settlement Fees	Lower of AED 10,000 or (1,750,000 x 1%)								
VAT	10,000 x 5% = AED 500								
Total Charges	AED 10,500								

« **معدل الإيجار الثابت** - هو معدل الإيجار المطبق الذي يظل ثابتاً خلال فترة السداد الثابتة المعتمدة ويعود إلى معدل متغير.

مثال على المعدلات المطبقة والإيجارات المستحقة الدفع:
للحصول على تمويل عقاري بمبلغ 1,000,000 درهم لمدة 180 شهراً (15 سنة)

معدل العائد الثابت (السنة 1 والسنة 2)	2.99% في السنة
إجمالي الإيجارات الشهرية لأول سنتين	6,901 درهم
معدل العائد المتغير (السنة 3 وما بعدها)	3 أشهر إييور + * 2.25% (3.75 % حد أدنى)
إجمالي الإيجارات الشهرية * (السنة 3 وما بعدها)	7,226 درهم (ملاحظة: مبلغ التمويل لا يشمل رسوم الأجزاء أو التكاليف أو ضريبة القيمة المضافة، ونحوها)

* على أساس الحد الأدنى لمعدل العائد يساوي 3.75%.

« **السيناريو 1:** في حالة إييور 3 أشهر 0.35% + 2.75% = 3.10% ، ثم يطبق الحد الأدنى لمعدل العائد 3.75% على التسهيل من السنة الثالثة فصاعداً.

« **السيناريو 2:** في حالة إييور 3 أشهر 1.41% + 2.75% = 4.16% ، ثم يطبق معدل العائد 4.16% على التسهيل من السنة الثالثة فصاعداً.

ملاحظة:

« سعر إييور السائد بين بنوك الإمارات العربية المتحدة (إييور) متاح في الموقع أدناه:
<https://www.centralbank.ae/en/services/eibor-prices>

« معدل العائد هو معدل الرصيد المتناقص المعبر عنه بالمعدل السنوي ويتم تطبيقه على مبلغ الإيجار الثابت المترصد على العميل (أي المبلغ المتبقي من التسهيل). المعدل المذكور هنا هو لتسهيل الاستدلال فقط. يتم تطبيق مؤشر وتكرار إييور والهامش المصرفي والحد الأدنى لمعدل العائد وفقاً لتقدير البنك ويذكر ذلك في خطاب عرض التسهيلات وأو عقد الإجارة.

« بالإشارة إلى تسهيلات تمويل الإجارة ، فإن أجرة الإجارة خاضعة للمادة (121) البند 3 من مرسوم القانون الاتحادي رقم (41) لسنة 8102 بشأن البنك المركزي وتنظيم المنشآت والأنشطة المالية. وعليه فلن يقوم البنك بفرض (إيجار / ربح) على (الإيجار / الربح) للتسهيلات الخاصة بك.

6) الرسوم والمصروفات

التفاصيل	رسوم								
رسوم الإجراء / التوثيق (وقت تقديم الطلب)	1% من مبلغ التمويل + ضريبة القيمة المضافة. يجوز للبنك وفقاً لتقديره مفرداً تخفيض أو التنازل عن الرسوم.								
رسوم السداد المتأخر لكل دفعة إيجار غير مسددة/ غير كاملة (تغطي للجمعيات الخيرية)	700 درهم + ضريبة القيمة المضافة في حالة عدم سداد الدفعة الشهرية كاملة في تاريخ الإستحقاق.								
تأمين تكافل على الحياة (سنوياً)	« يطلب البنك بوليصة تأمين تكافل على الحياة متنازل عنها لصالح البنك لتغطية المبلغ المترصد من قيمة الإيجار في حالة وفاة العميل أو العجز الدائم للعميل. يمكن الحصول على تأمين تكافل على الحياة من مزود مسجل بموجب التأمين الجماعي الذي يقدمه حبيب بنك أي جي زيورخ- صراط أو يختار العميل التنازل للبنك عن بوليصة تكافل من مزود خارجي، في هذه الحالة يجب أن يكون مزود الخدمة تكافل معتمد لدى البنك.								
تأمين تكافل على العقار (سنوياً)	« يطلب البنك بوليصة تأمين تكافل على العقار بالنياحة عن البنك (بموجب إتفاقية وكالة خدمات) ويتم التنازل عنها لصالح البنك لتغطية تكلفة الاستعادة في حالة حدوث أي ضرر عرضي.								
رسوم السداد المبكر - جزئي (وقت التسوية)	« يمكن الحصول على التأمين على العقار من مزود مسجل بموجب التأمين الجماعي الذي يقدمه حبيب بنك أي جي زيورخ-صراط أو يختار العميل التنازل عن بوليصة تأمين تكافل خارجي، في هذه الحالة يجب أن يكون مزود الخدمة شركة معتمدة لدى البنك.								
رسوم الشراء المبكر/ رسوم الإنهاء (وقت التسوية)	« في حالة التأمين الجماعي توضح العائدات والشروط في خطاب عرض التسهيل وقد يختلف حسب نوع العقار.								
	العقار السكني - أقل من 1% من مبلغ الدفعة الجزئية أو 10,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة.								
	العقار التجاري - 1% من مبلغ الدفعة الجزئية + ضريبة القيمة المضافة								
	العقار السكني - أقل من 1% من مبلغ التمويل غير المسدد أو 10,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة.								
	مثال:								
	<table border="1"> <tr> <td>مبلغ التسهيل المستحق</td> <td>1,750,000 درهم</td> </tr> <tr> <td>رسوم التسوية المبكرة</td> <td>أقل من 10,000 درهم أو (1,750,000 x 1%)</td> </tr> <tr> <td>ضريبة القيمة المضافة</td> <td>10,000 * 5% = 500 درهم</td> </tr> <tr> <td>إجمالي المصروفات</td> <td>10,500 درهم</td> </tr> </table>	مبلغ التسهيل المستحق	1,750,000 درهم	رسوم التسوية المبكرة	أقل من 10,000 درهم أو (1,750,000 x 1%)	ضريبة القيمة المضافة	10,000 * 5% = 500 درهم	إجمالي المصروفات	10,500 درهم
مبلغ التسهيل المستحق	1,750,000 درهم								
رسوم التسوية المبكرة	أقل من 10,000 درهم أو (1,750,000 x 1%)								
ضريبة القيمة المضافة	10,000 * 5% = 500 درهم								
إجمالي المصروفات	10,500 درهم								
	العقار التجاري - 1% من مبلغ التسهيل غير المسدد + ضريبة القيمة المضافة.								

WARNINGS

- » Non-payment of the amounts due can result in late payment fees.
- » The Bank can initiate legal action including civil and/or criminal action, hiring of third party agencies to recover the outstanding amounts, fixed/variable rentals and other associated costs.
- » The Bank will initiate foreclosure of the mortgaged property to recover the outstanding charges, fixed/variable rentals 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 takaful contribution will result in termination of the takaful coverage.
- » The material and information contained in this document is for general information purposes only. The Customer 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 HBZ-SIRAT.

7) Other Key Disclosures & Risks

- » In case of a Variable Return Rate, a rise in EIBOR may result in a higher Total Rental payment due to increased Variable Rental.
- » The Bank may review Customer's Al Etihad Credit Bureau (AECB) history from time to time and any charges will be debited to Customer account with the Bank.
- » Customer may refer to HBZ-SIRAT UAE website (www.habibbank.com/uae/home/uaeSirat.html) for information and the detailed Schedule of Charges governing the facility.

IMPORTANT

HBZ-SIRAT 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/uaeSirat.html with a 60-day notice prior to amendment.

REMINDER

Manage Finances responsibly and apply for Financing only if one can pay.

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 والأرباح والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.
- » يقوم البنك بحبس العقار المرهون لتحويل المصروفات والإيجارات الثابتة / المتغيرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.
- » إن فشل العميل في الوفاء بالتزاماته المالية في مواعيدها المحددة قد يؤثر سلباً على تصنيف العميل الائتماني، وذلك سوف يحد من قدرته في الحصول على التمويل المصرفي في المستقبل.
- » يؤدي عدم دفع مساهمة تكافل السنوية إلى إنهاء تغطية تأمين تكافل.
- » المواد والمعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي لأغراض المعلومات العامة فقط. يجب عدم الاعتماد على هذه المعلومات كأساس لاتخاذ أي قرارات شخصية أو تجارية أو قانونية أو أي قرارات أخرى تتعلق بالمنتجات والخدمات المطبقة لدى حبيب بنك أي جي زيوريخ- صراط.

(7) المخاطر والإفصاحات الرئيسية الأخرى

- » في حالة معدل العائد المتغير، قد يؤدي ارتفاع سعر ايبور إلى ارتفاع إجمالي دفعات الإيجار بسبب زيادة الإيجار المتغير.
- » يجوز للبنك مراجعة تاريخ العميل لدى شركة الاتحاد للمعلومات الائتمانية وأي رسوم مستحقة يتم احتسابها ديناً على حساب العميل بطرف البنك.
- » يمكن للعميل الرجوع إلى المعلومات على موقع حبيب بنك أي جي زيوريخ - صراط: (www.habibbank.com/uae/home/uaeSirat.html) للحصول على الجدول المفصل للرسوم التي تحكم التسهيل.

مهم

يمكن لحبيب بنك أي جي زيوريخ- صراط تعديل أي من الشروط المسارية للتسهيل أو جدول الرسوم المذكورة في جدول الرسوم بتقديم إشعار مدته 60 يوماً قبل التعديل وفقاً لتقدير البنك، يتم تحديث أي تغيير مطبق في هيكل الرسوم والمصروفات على موقع البنك على الإنترنت: www.habibbank.com/uae/home/uaeSirat.html

تذكير

قم بإدارة شؤونك المالية بمسؤولية وتقدم بطلب الحصول على التمويل فقط إذا كان بإمكانك السداد.