

## بيان الحقائق الرئيسية (KFS) - قروض الرهن العقاري (القرض)

**ملاحظة هامة:** يحدد هذا المستند المعلومات الإرشادية الرئيسية حول القرض، ويجب عليك قراءته بعناية. وفي حالة عدم فهم أي بند من بنود هذا المستند، عندئذٍ يجب عليك طلب مشورة مستقلة. لا يعد هذا المستند عقدًا قانونيًا، ولا يلزمك بأخذ القرض أو تقديمه لنا. ومن المقرر أن يتم توثيق القرض بموجب طلب يتضمن جميع الشروط والأحكام المطبقة على القرض.

نحن، بنك الاستثمار ش.م.ع (البنك)، بنك تجاري خاضع للتنظيم والرقابة ومرخص من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. هذا، يمكنك التواصل معنا خطيًا على عنواننا البريدي أو عبر البريد الإلكتروني على العناوين المذكورة أدناه. ويمكنك أيضًا الاتصال بنا عبر خط الهاتف الخاص بتجربة عملاءنا المذكور إلى جانب العناوين.

العنوان: ص.ب. ١٨٨٥، الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة

خط تجربة العملاء: ٦٠٠ ٥٤٤٤٠٤

البريد الإلكتروني: [wecare@investbank.ae](mailto:wecare@investbank.ae)

### ١ - وصف القرض

القرض هو قرض برهن عقاري يُتاح للعملاء المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة، لتمكينهم من شراء عقار جاهز أو، لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، لبناء فيلات في إطار برامج الإسكان الحكومية المختلفة (GHP). ويجب سداد القرض في إطار مدة متفق عليها لا تتجاوز ٣٠٠ شهر.

### ٢ - التفاصيل الرئيسية للمنتج:

- يُقدم القرض باعتباره تسهيلاتًا تجاريًا ولغرض شراء عقار.

- يُمنح القرض مقابل رهن العقار لصالح بنك الاستثمار. يتطلب القرض أيضًا تأمينًا على الحياة والعقار لصالح بنك الاستثمار باعتباره المستفيد. يؤخذ أيضًا شيك ضمان غير مؤرخ، ولكنه موقع وبمبلغ يعادل ١٢٠٪ من مبلغ القرض مع سند إذني.

### ٣- المتطلبات والأهلية:

للتقدم بطلب للحصول على القرض، يجب أن: (أ) تبلغ من العمر ٢١ عامًا على الأقل؛ (ب) تكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة أو من الوافدين العاملين والمقيمين بشكل قانوني في دولة الإمارات العربية المتحدة، (ج) تكون حاصلًا على درجة ٥٤١ كحد أدنى من الاتحاد للمعلومات الائتمانية (AECEB)؛ (د) لا يقل راتبك الشهري عن ٥,٠٠٠ درهم إماراتي؛ (هـ) تساهم في سعر العقار على النحو الذي يطلبه مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.

### ٤- الميزات الرئيسية:

- (أ) مبالغ قرض عالية تصل إلى ١٥ مليون درهم إماراتي تخضع لاستيفاء معايير الإقراض الأخرى، بما في ذلك نسب خدمة الدين
- (ب) فترات سداد تصل إلى ٢٥ سنة
- (ج) مبالغ قرض تصل إلى ٨ أضعاف دخلك السنوي (لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة) و ٧ أضعاف دخلك السنوي (للمواطنين)
- (د) يتم تحديد الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة بشأن قرض الرهن العقاري وفقًا للوائح التي يضعها البنك المركزي

### ٥- وقت المعالجة:

من المقرر معالجة القرض في غضون ١٤ يوم عمل من توقيع طلب القرض وتقديم جميع المستندات المطلوبة إلى البنك، ومع ذلك، يجوز تأجيل صرف القرض، في حالة

الموافقة عليه، حتى يتلقى البنك تأكيدًا على رهن العقار لصالح بنك الاستثمار والتنازل عن وثيقة التأمين على الحياة لصالح البنك.

#### ٦- سعر الفائدة (إرشادي ويخضع للتغيير من وقت لآخر):

يعد سعر الفائدة على قرض الرهن العقاري متغيرًا، ويتم ضبطه على سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) لمدة شهر واحد / ٣ أشهر + هامش بنسبة ١,٥٪ - ٤,٠٪. قد يقدم البنك متغيرًا للمنتج تكون بموجبه أسعار الفائدة مختلطة بين سعر ثابت مبدئي ثم تتحول إلى سعر متغير مرتبط بسعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) السائد. هذا، ويكون السعر الثابت المبدئي في حدود ٣,٥٪ - ٦,٥٪ سنويًا، وعند التحول يكون في حدود ٢٪ - ٤,٠٠٪ + سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور). قد يكون لبرامج الإسكان الحكومية هيكل مختلف لأسعار الفائدة اعتمادًا على متغير المنتج المختار (جاهز أو إنشاء ذاتي). يرجى العلم أن سعر الفائدة المتغير يكون متغيرًا طوال مدة القرض ويمكن تغييره وفقًا لأحكام الشروط والأحكام العامة أثناء مدة القرض. ويحتسب سعر الفائدة على الرصيد المتناقص لقرضك. ولا نفرض فائدة مركبة (الفائدة على الفائدة).

وفي السياق ذاته، تحسب الفائدة المستحقة شهريًا كجزء من قسط القرض على أساس مبلغ القرض الأساسي المستحق شهريًا بناءً على العدد الدقيق لأيام في ذلك الشهر وفقًا للمعادلة أدناه:

$$\text{(مبلغ القرض الأساسي المستحق} \times \text{سعر الفائدة} \times \text{عدد أيام الشهر)} / ٣٦٥$$

ومن الجدير بالملاحظة أنه توجد عوامل أخرى قد تؤثر على السعر المفروض على طلب قرض الرهن العقاري الخاص بك والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، درجة الائتمان الخاصة بك، ونوع العقار، وعلاقة تحويل الراتب. علاوةً على ذلك، قد يتم تقديم أسعار الفائدة الترويجية من حين لآخر وعلى أساس كل حالة على حدة. وعندما يقدم البنك أسعار الفائدة الترويجية هذه، يمكن العثور عليها على موقعنا الإلكتروني ضمن قروض الرهن العقاري، ويتم الإبلاغ بها في وقت التقدم بطلب للحصول على التسهيل.

#### توضيح معادلة سعر الفائدة

في حالة منح القرض بناءً على سعر الفائدة القياسي (وليس الهجين)، عندئذٍ بافتراض أن سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) هو ٠,٥٠٪ وأن الهامش المعمول به هو ٢,٩٩٪، فسيكون سعر الفائدة ٣,٤٩٪ على قرض الرهن العقاري. وفي حالة تحديد سعر الفائدة المفروض على أنه هجين، عندئذٍ بافتراض أن الفترة الثابتة هي ٥ سنوات بنسبة ٣,٢٥٪ يليها سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) لمدة ٣ أشهر (بافتراض أن سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) بنسبة ٠,٥٠٪) + ٢,٩٩٪ هامش، وتم تحديد الحد الأدنى لسعر الفائدة عند ٣,٧٥٪ (الحد الأدنى لسعر الفائدة المقرر فرضه على القرض مع مراعاة التكاليف الأخرى ذات الصلة) اعتبارًا من السنة السادسة، ويكون سعر الفائدة المطبق في السنة السادسة إما سعر الفائدة المعروض بين البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإيبور) لمدة ٣ أشهر + الهامش، أو الحد الأدنى لسعر الفائدة، أيهما أعلى. في هذا السيناريو، ٠,٥٪ + ٢,٩٩٪ = ٣,٤٩٪ مقابل سعر فائدة أعلى من الحد الأدنى لسعر الفائدة بنسبة ٣,٧٥٪، ثم يكون سعر الفائدة اعتبارًا من السنة السادسة فصاعدًا بنسبة ٣,٧٥٪.

- يرجى العلم أن التسلسل الهرمي للدفع بموجب القرض كما يلي:
- أ) وثيقة التأمين على الحياة (إذا تم تمويلها من قبل البنك)
  - ب) العنصر الرئيسي للأقساط / الدفعات متأخرة السداد
  - ج) عنصر الفائدة في الأقساط / الدفعات متأخرة السداد
  - د) فائدة تأخر السداد
  - هـ) جميع الرسوم الأخرى المستحقة غير المسددة

#### تحذيرات:

- إذا سددت القرض قبل تاريخ الاستحقاق، عندئذٍ تدفع رسوم السداد المسبق بالمعدلات الموضحة في جدول رسوم البنك.
- تخضع الشروط والأحكام العامة الواردة في شروط المستهلك التي تحكم القروض المقدمة من قبلنا للتغيير من وقت لآخر. ومن المقرر إبلاغ العملاء بأي تغييرات مع فترة الإشعار المطلوبة ونشر الشروط والأحكام المعدلة على موقعنا الإلكتروني والمنصات الأخرى للرجوع إليها.
- إذا انخفض دخلك، فستظل مسؤولاً عن مبلغ القرض المستحق غير المسدد
- إذا تأخرت عن السداد أو لم تسدد في الوقت المحدد، عندئذٍ تدفع رسوم التخلف عن السداد وفائدة جزائية بالمعدلات الموضحة أدناه.
- إذا تأخرت عن السداد أو لم تسدد دفعة ما في تاريخ الاستحقاق، عندئذٍ تكون متخلفاً عن السداد ويحق للبنك، من بين جملة أمور أخرى، ما يلي:
  - إلغاء القرض والمطالبة بالسداد الكامل بأثر فوري.
  - الإبلاغ عن التخلف عن السداد إلى السلطات التنظيمية المختصة، بما في ذلك مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، والاتحاد للمعلومات الائتمانية،

- ووكالات التحصيل ووكالات التصنيف الائتماني الأخرى، مما قد يؤثر سلبيًا على تصنيفك الائتماني ويحد من قدرتك على الاقتراض في المستقبل.
- اتخاذ جميع وسائل الاسترداد الممكنة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، رفع دعوى قضائية ضدك.
  - الاستحواذ على العقار وبيعه لاسترداد الرصيد المستحق غير المسدد مقابل قرض الرهن العقاري
  - استخدام أي ضمانات مخصصة، بما في ذلك شيك الضمان، للمطالبة بأموال البنك منك.

#### 7- الرسوم والمصاريف

رسوم المعالجة (تدفع لمرة واحدة)	يتوجب دفع ١% من مبلغ القرض في وقت الصرف
الرسوم والمصاريف الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتوجب دفع رسوم تأخر السداد بمبلغ قدره ٢٠٠ درهم إماراتي عن كل تأخير في القسط حتى سداد القسط.</li> <li>• يتوجب دفع رسوم التأمين على الحياة بنسبة ١% من مبلغ القرض في وقت الصرف، وتوفير تغطية التأمين على الحياة خلال مدة القرض المستحق.</li> </ul>
رسوم التسوية المبكرة	<p>يتوجب دفع رسم التسوية المبكرة، مقابل التسوية الكلية أو الجزئية، بنسبة ١% من مبلغ القرض المستحق غير المسدد أو مبلغ ١٠,٠٠٠ درهم إماراتي، أيهما أقل.</p> <p>مثال: إذا كان مبلغ القرض المستحق غير المسدد - ١,٥٠٠,٠٠٠/ درهم إماراتي، وقررت:</p>

<p>١- التسوية الكلية للمبلغ المستحق غير المسدد، عندئذٍ  <math>1,500,000 * 1\% = 15,000</math> = المبلغ المستحق  10,000</p> <p>٢- التسوية الجزئية لمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ درهم إماراتي، عندئذٍ  <math>250,000 * 1\% = 2,500</math> = المبلغ المستحق ٢,٥٠٠</p>
--

بالإضافة إلى ذلك، قد تطبق رسوم قياسية أخرى على تعاملاتك مع البنك. يرجى الرجوع إلى قائمة الرسوم والمصاريف المتاحة على عنوان الموقع الإلكتروني هذا بنك الاستثمار::  
جدول الرسوم - جدول التعريفات للعملاء الأفراد - <https://investbank.ae/schedule-charges.html>

تخضع جميع الرسوم والمصاريف لضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ وفقاً للقانون المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### ٨- المخاطر والقيود

- يجب أن تفهم أنه لا يجب أن تقترض أكثر مما يمكنك سداده. حيث يتأثر ما يمكنك سداده بسداد الدفعات والفوائد التي يجب عليك دفعها. يمكن أن يتغير هذا إذا تغير دخلك أو تغيرت التزاماتك أو إذا زادت أسعار الفائدة.
- بالرغم من أن قرض الرهن العقاري هذا يسمح لك بتأجيل القسط خلال مدة القرض، يُرجى العلم أن الاستقادة من التأجيل المتكرر ضمن سياسة البنك قد يؤدي إلى فترة أطول لتسوية القرض.
- لن يتم تأجيل الأقساط للعملاء الذين لديهم دفعات غير منتظمة أو إذا كان هناك ٤ أو أكثر من الشيكات / التفويضات بالخصم المباشر المرتجعة في آخر ١٢ شهراً أو إذا كان طلب التأجيل المقدم من العميل لا يستوفي المعايير الداخلية للبنك.

- عدم سداد الدفعة الشهرية في الوقت المحدد لقرض الرهن العقاري، أو قيامك بخرق أي من شروط وأحكام القروض، قد تفقد حقوقك على العقار نتيجة لإجراءات إنفاذ الرهن العقاري التي قد يتخذها البنك.

#### ٩ - التزامات العميل

- أ) التأكد من سداد دفعات قرضك على الفور في تاريخ الاستحقاق دون أي تأخير
- ب) مراجعة هذه المستندات وجميع المستندات الأخرى المتعلقة بهذا القرض ، بما في ذلك الشروط والأحكام، قبل التوقيع من أي من هذه المستندات
- ج) التحقق بانتظام من موقع البنك على شبكة الإنترنت ( [www.investbank.ae](http://www.investbank.ae) ) لمعرفة المستجدات والتحديثات
- د) إخطار البنك خطياً في حالة حدوث تغيير في وظيفتك، أو تفاصيل دخلك، أو تفاصيل الاتصال الخاصة بك، أو الحالة السكنية، أو تفاصيل الهوية، أو التفاصيل المالية الأخرى أو أي معلومات جوهرية أخرى على النحو المعلن في نموذج الطلب و/أو إقرارات أخرى موقعة من جانبك.
- هـ) إخطار البنك خطياً في حالة رغبتك في السداد المسبق للقرض، سواء كلياً أو جزئياً، قبل تاريخ استحقاقه.
- و) الامتثال لجميع شروط وأحكام البنك.

#### ١٠ - الشروط والأحكام الرئيسية

- أ) يحتفظ البنك وفقاً لتقديره الخاص بالحق في تعديل ميزات ورسوم ومصاريف وشروط وأحكام القرض بموجب تقديم إشعار مسبق مدته ٦٠ يوماً إليك.
- ب) يحتفظ البنك وفقاً لتقديره الخاص بالحق في تعديل سعر الفائدة على القرض بموجب تقديم إشعار مسبق مدته ٣٠ يوماً إليك.



(ج) يجب على العميل دفع جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل العقار وأي غرامات مستحقة ولا يتحمل البنك مسؤولية دفع أي من هذه الرسوم.

#### ١١ - فترة التهدئة

يحق لك إلغاء القرض في غضون ٥ أيام عمل من توقيع مستندات / طلب التسهيل، ولن يصرف البنك القرض حتى انقضاء هذه الفترة. للاستفادة من فترة التهدئة وإلغاء القرض، يجب عليك إبلاغ البنك بهذا المفاد في غضون ٥ أيام عمل خطياً، وفي حالة الإلغاء، عندئذٍ يجب عليك أن تدفع إلى البنك الرسوم المعلن عنها في مستندات وطلب التسهيل. يمكنك التنازل عن الحق في فترة التهدئة خطياً لتمكين البنك من صرف القرض لك على الفور.

للتعليقات أو الشكاوى يرجى مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على [wecare@investbank.ae](mailto:wecare@investbank.ae) أو الاتصال بخط تجربة العملاء ٦٠٠ ٥٤٤٤٠٤

أؤكد / نؤكد بموجبه أنه تم تزويدي / تزويدنا ببيان الحقائق الرئيسية قبل تقديم طلبي / طلبنا للحصول على القرض وأني قد قرأت / أننا قد قرأنا وفهمت / فهمنا بيان الحقائق الرئيسية هذا.

اسم مقدم الطلب

التاريخ

التوقيع