

TERM SHEET : REAL ESTATE FINANCE PRODUCTS

These terms and conditions are applied:

- For Residential and Non-Residential properties: in relation to finance granted by Sharjah Islamic Bank in respect of real estate property in the respective Emirate of United Arab Emirates
- In addition to these terms, the Personal Banking General Terms and Conditions shall also apply to any Real Estate Finance granted by Sharjah Islamic Bank. In the event of a conflict, the provisions in these Real Estate Finance terms and conditions shall prevail.

General Terms and Conditions:

1. Any application or processing fees or approval re-validation fee or property evaluation fee that have been paid to Sharjah Islamic Bank are non-refundable
2. Any Fees and Charges (whether demanded or not) will be collected from any of customer account with the Bank
3. Details of our fees and charges are set out on the schedule of services and tariffs which is available on our website: (www.sib.ae) and we will also inform customers of any charge we make if they request any service
4. We can change the amount of our Fees and Charges and introduce new or different Fees and Charges to reflect the cost of the work or service involved or for any other reason whatsoever. Customer will therefore need to ensure they refer to the latest Schedule of Services and Tariffs. Where we change the amount of our Fees and Charges, we will provide customers with notice as required by law and regulation
5. The Finance to Value (FTV), profit rate, fees and other finance terms will vary depending on individual project and or applicant's profile and subject to Bank approval
6. Bank will finance only the properties in the respective Emirate of United Arab Emirates which are approved with the Bank
7. The applicant is responsible for providing the bank with accurate and legitimate documentations
8. The Bank further has the right to cancel the offer at any time during its validity period without any prior notice
9. Down payment on all properties to be made prior to disbursal of any funds by the Bank
10. Down payment on the property to be made from the applicant's own fund
11. The Buyer and seller to ensure that the service & maintenance fees, other relevant charges by the developer should be cleared prior to application for NOC
12. All fee & charges related to the developer and government authorities to be borne by the customer
13. Customer to bear all profit charges/late payment penalties that is charged by the developer prior to banks disbursal
14. In resale case, the seller's payment cheque shall be issued in the name of the owners of the property as per title deed /Sale purchase agreement (if applicable)
15. If the Finance is granted to more than one applicant (joint financing), the applicants hereby agree and undertake to be liable for the Finance outstanding as joint and several applicants
16. Sharjah Islamic Bank fees and charges are inclusive of the Value Added Tax (VAT)
17. In line with the UAE's Value Added Tax (VAT) implementation from 1st January 2018, VAT at the rate of 5% will be levied on SIB's fees and charges specified herein, wherever applicable and as per UAE law

لائحة الشروط: منتجات التمويل العقاري

يتم تطبيق هذه الشروط والأحكام:

- بالنسبة للعقارات السكنية وغير السكنية: فيما يتعلق بالتمويل الممنوح من قبل مصرف الشارقة الإسلامي فيما يخص الممتلكات العقارية في كل إمارة من الإمارات العربية المتحدة.
- بالإضافة إلى هذه الشروط، تطبق الشروط والأحكام العامة للخدمات المصرفية الشخصية على أي تمويل عقاري يمنحه مصرف الشارقة الإسلامي. في حالة وجود تعارض، تسري الأحكام الواردة في شروط وأحكام التمويل العقاري.

الأحكام والشروط العامة:

1. رسوم طلب أو معالجة أو رسوم إعادة تأكيد الموافقة أو رسوم تثمين الممتلكات التي تم دفعها إلى مصرف الشارقة الإسلامي، غير قابلة للاسترداد
2. سيتم تحصيل أي رسوم ومصروفات (سواء طلبت أم لا) من حساب العميل لدى المصرف
3. تفاصيل الرسوم والمصروفات الخاصة بنا موضحة في جدول الخدمات والتعريفات المتاح على موقعنا الإلكتروني: (www.sib.ae) وسنقوم أيضاً بإبلاغ العملاء بأي رسوم نتقاضاها إذا طلبوا أي خدمة
4. يمكننا تغيير مبلغ الرسوم والمصروفات الخاصة بنا وتقديم رسوم ومصروفات جديدة أو مختلفة لتعكس تكلفة العمل أو الخدمة المعنية أو لأي سبب آخر مهما كان. لذلك سيحتاج العميل إلى التأكد من الرجوع إلى أحدث جدول للخدمات والتعريفات. عندما نقوم بتغيير مبلغ الرسوم والمصروفات الخاصة بنا، سنقوم بتزويد العملاء بإشعار على النحو المطلوب بموجب القانون واللوائح
5. يختلف التمويل مقابل القيمة (FTV) ومعدل الربح والرسوم وشروط التمويل الأخرى اعتماداً على المشروع الفردي و / أو الملف الشخصي لمقدم الطلب ويخضع لموافقة المصرف
6. سيقوم المصرف بتمويل العقارات فقط في كل إمارة من الإمارات العربية المتحدة والتي تمت الموافقة عليها مع المصرف
7. يتحمل مقدم الطلب مسؤولية تزويد المصرف بالوثائق الصحيحة والشريعية
8. يحق للمصرف كذلك إلغاء العرض في أي وقت خلال فترة سريانه دون أي إشعار مسبق
9. دفعة مقدمة على جميع الممتلكات يتم دفعها قبل صرف أي أموال من قبل المصرف
10. دفعة مقدمة على العقار يتم سدادها من الأموال الخاصة بمقدم الطلب
11. يجب أن يتأكد المشتري والبائع من تسديد رسوم الخدمة والصيانة، والرسوم الأخرى ذات الصلة من قبل المطور قبل التقدم بطلب للحصول على شهادة عدم ممانعة
12. جميع الرسوم والمصروفات المتعلقة بالمطور والسلطات الحكومية يتحملها العميل
13. يتحمل العميل جميع رسوم الأرباح / غرامات السداد المتأخر التي يفرضها المطور قبل الصرف من البنوك
14. في حالة إعادة البيع، يتم إصدار شيك دفع البائع باسم مالكي العقار وفقاً لسند الملكية / اتفاقية شراء البيع (إن وجدت)
15. إذا تم منح التمويل لأكثر من مقدم طلب واحد (تمويل مشترك)، يوافق المتقدمون بموجب هذا ويتعهدون بأن يكونوا مسؤولين عن التمويل المعلق كمتقدمين، مجتمعين ومنفردين.
16. رسوم ومصروفات مصرف الشارقة الإسلامي تشمل ضريبة القيمة المضافة (VAT)
17. تماشيًا مع تطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT) في دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من 1 يناير 2018، سيتم فرض ضريبة القيمة المضافة بمعدل 5٪ على رسوم ومصروفات مصرف الشارقة الإسلامي المحددة هنا، حيثما ينطبق ذلك وفقاً لقانون دولة الإمارات العربية المتحدة.

Securities:

- Duly registered Mortgage over the Property for the full amount of the Ijarah to be executed by the customer in favour of the Bank and to be formally registered with the concerned government land department
- If required by the Bank, assignment of all Rental Proceeds in favour of the Bank
- Any other tangible or intangible securities requested by the Bank from time to time to secure the Finance
- Customer to provide security cheque from repayment account prior to disbursal where the total amount of which shall be for the 120% of the Principal Amount. On settlement and closure of the subject finance, the security cheque will be cancelled and destroyed by the Bank
- The customer hereby acknowledges and agrees that, at any time throughout the term of this Agreement, the Bank shall be entitled to evaluate the Property, and should for any reason whatsoever, the value of the Property depreciate, then the customer shall within 30 days from the date of receipt of the Bank's written notice provide the Bank with additional security, acceptable to the Bank for the amount specified by the Bank in its above mentioned notice. All costs and expenses arising from or related to the evaluation of the Property shall be debited to the customer's finance Account or customer's current/ savings Account
- The customer hereby acknowledges and agrees that the Securities provided pursuant to the Agreement shall be a security for the repayment of the Finance, profit, Fees, commission and charges owed by the customer to the Bank pursuant to the Agreement, as well as a security for the repayment of any and all amounts owed by the customer to the Bank at any time pursuant to any facilities and/or finances granted by the Bank to the customer at any time after the execution of Agreement

Property Takaful:

- Property will be covered under Sharjah Islamic Bank's property Takaful Policy; covering the property value and will be renewed annually until the finance outstanding is fully settled
- Property Takaful premium will be charged to customers based on the master policy terms and conditions signed between SIB and insurance company
- Property Takaful premium will be charged "annually" and will be will be calculated based on the property value (premium for the first year will only be charged on pro-rata basis only)
- Annual Property Takaful premium will be debited from customer's any account with Sharjah Islamic Bank and will be subject to Property Takaful policy terms and conditions, which may change from time to time by the Bank
- The Customer; hereby authorizes the Bank to insure the property with an insurance company against all risks, as the Bank may deem appropriate. Bank shall be named as the beneficiary under the insurance policy. All insurance policy premiums shall be paid by the Bank on behalf of the Customer to the appointed insurance company and the same shall be debited to customer's any account with the Bank when it's due, without any prior permission or notice
- Property Takaful policy will be renewed annually and will remain active till the full outstanding balance amount is fully settled
- Any funds (compensation) received under the insurance policy in respect of the property shall, at the Bank's sole discretion, be applied towards settlement of the finance outstanding balance due and all other outstanding amounts due under this contract from the customer
- For the avoidance of doubt, the costs cannot be reversed once paid or accrued, and will include not only the premium due to the relevant insurance company but in addition a service charge due to Bank

الضمانات:

- رهن عقاري مسجل حسب الأصول لكامل مبلغ الإجارة ليتم توقيعه من قبل العميل لصالح المصرف ويتم تسجيله رسميًا لدى دائرة الأراضي الحكومية المعنية.
- التنازل عن جميع عائدات الإيجار لصالح المصرف، إذا طلب المصرف ذلك
- أي أوراق مالية أخرى ملموسة أو غير ملموسة يطلبها المصرف من وقت لآخر لتأمين التمويل
- يجب على العميل تقديم شيك ضمان من حساب السداد قبل الصرف حيث يجب أن يكون المبلغ الإجمالي لذلك الشيك بنسبة 120% من المبلغ الأصل. عند تسوية وإغلاق التمويل المعني، سيتم إلغاء شيك الضمان وإتلافه من قبل المصرف
- يقر العميل ويوافق بموجبه على أنه في أي وقت طوال مدة هذه الاتفاقية، يحق للمصرف تأمين العقار، وفي حال انخفضت قيمة العقار، لأي سبب من الأسباب، فعندئذ، يتعين على العميل أن يقوم، في غضون 30-يومًا من تاريخ استلام الإشعار الخطي من المصرف، بتزويد المصرف بضمان إضافي، مقبول للمصرف بالمبلغ المحدد من قبل المصرف في الإشعار المذكور أعلاه. سيتم خصم جميع التكاليف والنفقات الناشئة عن أو المتعلقة بتأمين العقار من حساب التمويل للعميل أو الحساب الجاري / التوفير للعميل
- يقر العميل ويوافق بموجبه على أن الأوراق المالية المقدمة بموجب الاتفاقية يجب أن تكون ضامنًا لسداد التمويل والأرباح والرسوم والعمولات والمصاريف المستحقة من العميل للمصرف بموجب الاتفاقية، بالإضافة إلى ضمان لسداد أي وجميع المبالغ المستحقة من العميل للمصرف في أي وقت بموجب أي تسهيلات و / أو تمويلات يمنحها المصرف للعميل في أي وقت بعد تنفيذ الاتفاقية.

وثيقة التأمين التكافلي للممتلكات:

- ستتم تغطية الممتلكات بموجب بوليصة تكافل الممتلكات الخاصة بمصرف الشارقة الإسلامي؛ التي تغطي قيمة العقار وسيتم تجديدها سنويًا حتى يتم تسوية التمويل المستحق بالكامل
- سيتم تحميل قسط تكافل الممتلكات على العملاء بناءً على شروط وأحكام البوليصة الرئيسية الموقعة بين مصرف الشارقة الإسلامي وشركة التأمين
- سيتم احتساب قسط تكافل الممتلكات "سنويًا" على أساس قيمة العقار (سيتم احتساب قسط السنة الأولى فقط على أساس تناسبي فقط)
- سيتم خصم قسط التكافل السنوي للممتلكات من أي حساب للعميل لدى مصرف الشارقة الإسلامي وسيخضع لشروط وأحكام سياسة التكافل العقاري، والتي قد تتغير من وقت لآخر من قبل المصرف.
- يقوم العميل بموجبه بتفويض المصرف بالتأمين على الممتلكات لدى شركة تأمين ضد جميع المخاطر، حسبما يراه المصرف مناسباً. يتم تسمية المصرف بصفته المستفيد بموجب بوليصة التأمين. يجب على المصرف دفع جميع أقساط بوليصة التأمين نيابة عن العميل إلى شركة التأمين المعنية ويتم خصمها من أي حساب للعميل لدى المصرف عند استحقاقها، دون أي إذن أو إشعار مسبق
- سيتم تجديد وثيقة التأمين التكافلي للممتلكات سنويًا وستظل سارية حتى يتم تسوية كامل مبلغ الرصيد المستحق بالكامل
- أي أموال (تعويضات) مستلمة بموجب بوليصة التأمين فيما يتعلق بالممتلكات، وفقًا لتقدير المصرف المطلق، سيتم استخدامها لتسوية رصيد التمويل المستحق وجميع المبالغ المستحقة الأخرى المستحقة بموجب هذا العقد من العميل
- وتجنباً للشك، لا يمكن إلغاء التكاليف بمجرد دفعها أو استحقاقها، ولن تشمل فقط الأقساط المستحقة لشركة التأمين ذات الصلة ولكن بالإضافة إلى رسوم الخدمة المستحقة للمصرف.
- الشروط الشاملة "تكافل الممتلكات جميع المخاطر" متوفرة على موقعنا (www.SIB.ae) التي تحدد التفاصيل المتعلقة بتغطية

- Comprehensive "Property All Risks Takaful" terms are available on our website (www.sib.ae) which outline details pertaining to property Takaful Scope Cover, sum insured and other property Takaful policy conditions

Life Takaful:

- The customer agrees that the Bank may obtain a life Takaful policy and disability Takaful policy. The proceeds of such policy shall be used only to settle the finance and the remaining finance amount, if any, in addition to the profit and any other amounts due shall be paid by the customer or his/her heir(s), as the case may be
- All Takaful policy premiums shall be paid by Customer the on behalf of the Bank to the appointed insurance company and the same shall be debited to customer's any account with the Bank when it's due, without any prior permission or notice
- Comprehensive "Life Takaful" terms are available on our website (www.SIB.ae) which outlines details pertaining to Life Takaful Scope Cover, sum insured and other Life Takaful policy conditions

Notices and Correspondence:

- All notices and correspondence - whatsoever their subject - shall be exchanged between the parties in writing at the addresses provided by the customer or through SMS or email at the customer's registered mobile number or email address, available in Bank's record or any other notification medium Bank may deem appropriate. Customer shall notify to the Bank of any change of its address, contact number or email address and the Bank shall act accordingly immediately after being notified thereof.
- We may at our absolute discretion vary any of the terms and conditions of the Agreement at any time by giving customers 30 days prior notice. We may give notice of variation of the Agreement by any means available, including but not limited to email and secure e-message service and by publication on our website (www.sib.ae)
- Continued use of any product offered to customers under the Bank's Agreement after the date upon which any amendment to these Real Estate Finance Terms and Conditions comes into effect will constitute acceptance without reservation by customer of such amendment

Customer information:

- Customer agree that we may disclose their information to any third party in order to verify the information that they have provided to us, including contacting their employer to verify their employment status and any other information in connection with their employment
- Customer agree that we can share information with credit reference agencies/bureaus and use information available from public sources to verify their identity and suitability for a finance
- Customer agree that when they apply for a Finance facility (or any other credit facility with us) then as part of the application and during the term of the Finance, we may, on an ongoing basis, request reports from credit reference agencies/bureaus to assess their ability to meet financial commitments without further consent from them
- Customer understands that to request multiple reports from credit reference agencies/bureaus may negatively impact their credit score which may make it difficult for them to obtain credit in the future
- Customer understands and agree that we may disclose their information to the respective Emirate's Land Department or any other relevant authorities, in relation to the Finance and the Agreement for any purpose we believe is necessary and customer agree that any information shared will be publicly available as a

نطاق تكافل الممتلكات ومبلغ التأمين وشروط بوليصة تكافل الممتلكات الأخرى

التكافل على الحياة:

- يوافق العميل على أنه يجوز للمصرف أن يستصدر بوليصة تكافل على الحياة وسياسة تكافل ضد العجز. يتم استخدام حصيلة هذه الوثيقة فقط لتسوية التمويل ومبلغ التمويل المتبقي، إن وجد، بالإضافة إلى الربح وأي مبالغ أخرى مستحقة يجب أن يدفعها العميل أو ورثته / ورثتها، بحسب مقتضى الحال.
- يجب أن يدفع المصرف جميع أقساط بوليصة التكافل نيابة عن العميل إلى شركة التأمين المعنية ويتم خصم المبلغ نفسه من أي حساب للعميل لدى المصرف عند استحقاقه، دون أي إذن أو إشعار مسبق
- تتوفر شروط "التكافل على الحياة" الشاملة على موقعنا الإلكتروني (www.sib.ae) والتي تحدد التفاصيل المتعلقة بنطاق تغطية التأمين التكافلي على الحياة والمبلغ المؤمن عليه وشروط بوليصة التأمين التكافلي الأخرى.

الإخطارات والمراسلات:

- يتم تبادل جميع الإخطارات والمراسلات - أيًا كان موضوعها - بين الأطراف كتابةً على العناوين التي قدمها العميل أو عبر الرسائل النصية القصيرة أو البريد الإلكتروني على أو رقم الهاتف المحمول أو عنوان البريد الإلكتروني الخاص بالعميل، والمتوفر في سجل المصرف أو أي وسيلة إعلام أخرى قد يراها المصرف مناسبة. يجب على العميل إخطار المصرف بأي تغيير في العنوان أو رقم الاتصال أو عنوان البريد الإلكتروني الخاص به، ويتصرف المصرف وفقاً لذلك فور إخطاره بذلك.
- يجوز لنا وفقاً لتقديرنا المطلق تغيير أي من شروط وأحكام الاتفاقية في أي وقت من خلال إعطائك إشعاراً قبل 30 يوماً. قد نقدم إشعاراً بتغيير الاتفاقية بأي وسيلة متاحة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، البريد الإلكتروني وخدمة الرسائل الإلكترونية الأمانة ومن خلال النشر على موقعنا الإلكتروني (www.sib.ae)
- استمرار استخدامك لأي منتج معروض لك بموجب الاتفاقية بعد التاريخ الذي يدخل فيه أي تعديل على شروط وأحكام التمويل العقاري هذه حيز التنفيذ (كما هو محدد من قبلنا) سيشكل قبولك دون تحفظ لذلك التعديل.

معلومات العميل:

- يوافق العميل على أنه يجوز لنا الكشف عن معلوماته لأي طرف ثالث من أجل التحقق من المعلومات التي قدمها لنا، بما في ذلك الاتصال بصاحب العمل للتحقق من حالة التوظيف وأي معلومات أخرى تتعلق بعمله
- يوافق العميل على أنه يمكننا مشاركة المعلومات مع الوكالات / المكاتب المرجعية للائتمان واستخدام المعلومات المتاحة من المصادر العامة للتحقق من هويتهم ومدى ملاءمتهم للتمويل
- يوافق العميل على أنه عندما يتقدم بطلب للحصول على تسهيل مالي (أو أي تسهيل ائتماني آخر معنا)، فإنه كجزء من التطبيق وخلال مدة التمويل، يجوز لنا، على أساس مستمر، طلب تقارير من وكالات / مكاتب مرجعية ائتمانية لتقييم قدرتهم على الوفاء بالالتزامات المالية دون الحصول على موافقة أخرى منهم
- يدرك العميل أن طلب تقارير متعددة من الوكالات / المكاتب المرجعية للائتمان قد يؤثر سلباً على درجة الائتمان الخاصة بهم مما قد يجعل من الصعب عليهم الحصول على الائتمان في المستقبل
- يتفهم العميل ويوافق على أنه يجوز لنا الكشف عن معلوماته إلى دائرة الأراضي والأموال في الإمارة المعنية أو أي سلطات أخرى ذات صلة، فيما يتعلق بالتمويل والاتفاقية لأي غرض نعتقد أنه ضروري ويوافق العميل أن أي معلومات يتم مشاركتها ستكون متاحة للجمهور نتيجة لذلك. قد يشمل ذلك الكشف المتعلق بتسجيل السيارة أو الضمان، أو إنفاذ الضمان

- result. This may include disclosure relating to registration of the Property or Security, or enforcement of the Security
- Customer understands and agrees to provide its express consent to Bank whereby, Bank, in future, may send messages or material, related to Bank's product/service promotions, marketing material or any other notice on the change in the product/service related changes without obtaining any prior written confirmation from customer. Bank may use any means available, including but not limited to email and secure e-message service, Telephone or post in this regard

By signing this document, I/We acknowledge that I/We have read, understand, and agree to all of the above mentioned terms and conditions and have been explained to me/us

- يتفهم العميل ويوافق على تقديم موافقته الصريحة إلى المصرف، حيث يجوز للمصرف أن يقوم، في المستقبل، بإرسال رسائل أو مواد ذات صلة بالعروض الترويجية لمنتج / خدمة المصرف أو المواد التسويقية أو أي إشعار آخر بشأن التغيير في المنتج / الخدمة ذات الصلة بالتغييرات دون الحصول على أي تأكيد خطي مسبق من العميل. يجوز للمصرف استخدام أي وسيلة متاحة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر خدمة البريد الإلكتروني والرسائل الإلكترونية الآمنة أو الهاتف أو البريد في هذا الصدد

بالتوقيع على هذا المستند، أقر / نقر بأنني / بأننا قد قرأنا وفهمنا ووافقنا على جميع الشروط والأحكام المذكورة أعلاه والتي تم شرحها لي / لنا

First Applicant

المتقدم الأول:

Name: []

الاسم: []

Account No: []

رقم الحساب: []

Signature: -----

التوقيع: -----

Date: []

التاريخ: []

Second Applicant:

المتقدم الثاني:

Name: []

الاسم: []

Account No: []

رقم الحساب: []

Signature: -----

التوقيع: -----

Date: []

التاريخ: []