

## Home Loan Terms & Conditions

### 1. Definitions

All the capitalized terms that are defined in this Agreement shall have the same meaning as described herein under or as otherwise described in the Sanction Letter. Those words importing singular includes the plural and vice versa:

#### Advance

means any sum paid by the Bank to the Borrower or any third party, as advised by the Borrower (such as the Developer, the Contractor or the seller, etc...) under this Agreement.

#### Agreement

means this Agreement and its Schedules, the Sanction Letter as amended from time to time and the applications related to the Agreement.

#### Applicable Law

means the applicable federal laws of United Arab Emirates, the local laws in the respective Emirates and any regulations issued by the Central Bank of the UAE or any other competent authority applicable from time to time in the United Arab Emirates.

#### Approved Purpose

means the purpose for which the Bank has granted the Borrower the Loan as specified in the Sanction Letter.

#### Assignment Agreement

means the assignment agreement pursuant to which the Borrower assigns all his right and interests in the Property and the SPA , this agreement is signed among and between the Borrower, the Developer and the Bank as per the format enclosed in Schedule (F) or any other format acceptable to the Bank.

#### Availability Period

means the period during which the loan is made available to the Borrower for draw down as stated in the Sanction Letter.

## قرض السكن الشروط والأحكام

### 1. التعريفات

سيكون لكافة المصطلحات المستخدمة هنا والمحددة في هذه الاتفاقية نفس المعنى الموضح هنا بموجب أو كما هو موضح في رسالة الموافقة. ستشمل الكلمات التي تشير إلى المفرد الكلمات التي تشير إلى الجمع والعكس صحيح:

#### السلفة

مصطلح يعني أي مبلغ يدفعه البنك إلى المقرض، أو لأي طرف ثالث بموجب هذه الاتفاقية، وفقاً لما ينصح به المقرض (مثل المطور العقاري، أو المقاول، أو البائع، وما شابه ذلك).

#### الاتفاقية

مصطلح يشير إلى هذه الاتفاقية وجدولها وإلى رسالة الموافقة بصيغته المعدلة من وقت لآخر وإلى الطلبات المتعلقة بالاتفاقية.

#### القانون المطبق

مصطلح يشير إلى القوانين الفيدرالية المطبقة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وإلى القوانين المحلية المعمول بها في الإمارات المعنية، وإلى أي لوائح صادرة عن مصرف دولة الإمارات العربية المتحدة المركزي، أو إلى أي سلطة مختصة أخرى مطبقة من وقت لآخر في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### الغرض الموافق عليه

مصطلح يشير إلى الغرض الذي من أجله قام البنك بمنح المقرض القرض على النحو المحدد في رسالة الموافقة.

#### إتفاقية التنازل

مصطلح يشير إلى إتفاقية التنازل التي يتنازل بموجبها المقرض عن جميع حقوقه ومصالحه في العقار، وإتفاقية البيع والشراء، ويتم توقيع هذه الإتفاقية بين المقرض والمطور والبنك وفقاً للصيغة المرفقة في الجدول (و) أو لأي صيغة أخرى مقبولة من قبل البنك.

#### فترة التوافر

مصطلح يشير إلى الفترة التي سيمكن خلالها أن يقوم المقرض بسحب القرض كما هو مذكور في رسالة الموافقة.

### **Borrower's Account**

means any current, saving or deposit account opened or maintained with the Bank or will be opened or maintained with the Bank in the Borrower's name singly or jointly with any other person.

### **Bank**

means Emirates NBD (P J S C), a public joint stock company and its successors and legal assigns.

### **Borrower**

means the Borrower whether natural person or artificial person (corporate i.e. company).

### **Completion Date**

means the expected completion date specified in the Sanction Letter or the SPA or as advised by the Developer from time to time upon which the construction of the Property should be completed and the Property will be handed over to the Borrower.

### **Contractor**

means the contractor appointed by the Borrower and approved by the Bank for the construction of the Property.

### **Consultant**

means the consultant / architect appointed by the Borrower and approved by the Bank to supervise the construction of the Property.

### **Cost Overruns**

means any amount arising whereby the actual cost for constructing the Property exceeds the estimation of costs for the construction of the Property.

### **Developer**

means any approved Developer who is authorized by the competent authorities to sell properties on freehold or leasehold basis.

### **Due Date**

means the date upon which the Repayments are due as stated in the Sanction Letter.

### **حساب المقترض**

مصطلح يعني أي حساب جاري أو حساب توفير، أو حساب وديعة مفتوح أو محتفظ فيه لدى البنك، أو أي حساب سيتم فتحه أو الاحتفاظ به لدى البنك باسم المقترض بشكل إفرادي أو بالاشتراك مع أي شخص آخر.

### **البنك**

مصطلح يدل على بنك الإمارات دبي الوطني (ش.م.ع.)، الشركة المساهمة العامة وخلفائه والمتنازل لهم قانونياً.

### **المقترض**

مصطلح يعني المقترض سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً (مؤسسة أي شركة).

### **موعد الاكتمال**

مصطلح يشير إلى تاريخ الانتهاء المتوقع المحدد في رسالة الموافقة أو في اتفاقية البيع والشراء، أو التي يذكرها المطور من وقت لآخر والتي يجب أن يكتمل بعدها بناء العقار وسيتم تسليم العقار إلى المقترض.

### **المقاول**

مصطلح يُقصد به المقاول الذي يعينه المقترض ويوافق عليه البنك من أجل بناء العقار.

### **المستشار**

مصطلح يُقصد به الشخص الاستشاري / المهندس المعماري الذي يعينه المقترض ويوافق عليه البنك للإشراف على بناء العقار.

### **التكاليف الإضافية**

يعني أي مبلغ ينشأ عن تجاوز التكلفة الفعلية لبناء العقار لتكاليف إنشاء العقار التي تم تقديرها مسبقاً.

### **المطور**

مصطلح يُقصد به أي مطور معتمد ومرخص من قبل السلطات المختصة لبيع العقارات على أساس التملك الحر أو الإيجار.

### **تاريخ الاستحقاق**

مصطلح يُشير إلى التاريخ الذي يستحق فيه دفع الأقساط بالشكل المذكور في رسالة الموافقة.

### Early Settlement Fees

means the percentage stated in the Sanction Letter (as may be amended from time to time ) and charged by the Bank for any amount of money being paid by the Borrower in excess of the amount of the Instalment stated in the Sanction Letter.

### Effective Date

means the date upon which the Borrower draws–down the first amount of the Advance during the Availability Period.

### Event of Default

means one or more of the events of default described in clause (11) of this Agreement or any event of default under the SPA.

### Fees

means the processing fees stated in the Sanction Letter, the Early Settlement Fees, the Late Payment Fees, the property evaluation fees, the insurance premium (life and Property insurance) or any other Fees imposed on the Borrower or Property by the Developer or any governmental authority.

### Instalment

means the amounts paid by the Borrower to settle the Loan outstanding and the interest as specified in the Sanction Letter. Installment amount vary based on applicable Interest Rate.

### Interest Rate

means the rate specified under the Sanction Letter as may be amended from time to time.

### Interest Period

Means one month period commencing on the effective due date.

### Loan

means the amount specified in the Sanction Letter and, borrowed by the Borrower or made available to the Borrower by the Bank for the Approved Purpose including the accrued interest.

### رسوم التسوية المبكرة

مصطلح يُقصد به النسبة المئوية المنصوص عليها في رسالة الموافقة (والتي قد يتم تعديلها من وقت لآخر) والتي سيتقاضاها البنك مقابل أي مبلغ إضافي من المال يدفعه المقترض بقيمة تزيد عن مبلغ القسط المذكور في رسالة الموافقة.

### تاريخ النفاذ

مصطلح يُشير إلى التاريخ الذي سيتمكن للمقترض أن يقوم فيه بسحب أول مبلغ من السلفة خلال فترة التوافر.

### حالة التقصير (التخلف)

مصطلح يشير إلى حالة واحدة أو أكثر من حالات التقصير الموضحة في البند (11) من هذه الاتفاقية، أو إلى أي حدث تقصير مذكور ضمن اتفاقية البيع والشراء.

### الرسوم

مصطلح يشير إلى رسوم المعالجة المنصوص عليها في رسالة الموافقة، ورسوم التسوية المبكرة، ورسوم التأخر عن الدفع، ورسوم تقييم العقار، ورسوم أقساط التأمين (التأمين على الحياة والعقار)، أو أي رسوم أخرى مفروضة على المقترض أو العقار من قبل المطور أو من أي سلطة حكومية.

### التقسيم

مصطلح يشير إلى المبالغ التي دفعها المقترض لتسوية قيمة القرض المستحق والفائدة على النحو المحدد في رسالة الموافقة. يختلف مبلغ القسط بناءً على سعر الفائدة المطبق.

### سعر الفائدة

مصطلح يُشير إلى معدل الفائدة المحدد بموجب رسالة الموافقة والذي قد يتم تعديله من وقت لآخر.

### فترة الفائدة

تعني فترة شهر واحد تبدأ من تاريخ الاستحقاق الفعلي.

### القرض

مصطلح يعني المبلغ المحدد في رسالة الموافقة، والذي اقترضه المقترض أو أتاحه البنك للمقترض للغرض المعتمد والذي يتضمن الفائدة المستحقة.

### **Outstanding Liabilities**

means the Borrower present, future, actual or contingent liabilities to the Bank under this Agreement. Outstanding Liabilities shall include all amounts due and remaining unpaid by the Borrower under this Agreement or any other arrangement with the Bank including the Fees and Bank charges.

### **Prepayment**

means any amount paid by the Borrower in excess of the monthly Instalment or interest due by the Bank.

### **Principal Amount**

means the aggregate amount of the Loan outstanding at any time.

### **Property**

means the property described in Schedule (B) attached hereto.

### **Progressive Advances**

means the Advance payment made to the Developer as per the payment schedule enclosed in the SPA, in respect of the Contractor it means the payments made to the Contractor subject to the Property construction progress as approved by the Consultant.

### **Rental Proceeds**

means all rent paid by the tenants occupying the Property at the time of signing this Agreement and thereafter as long as the Borrower Outstanding Liabilities were not fully settled.

### **Repayment**

means the Instalment or interest due from the Borrower against settlement of the Loan outstanding.

### **Repayment Schedule**

means the schedule that shows the amounts and dates of payment to be made by the Borrower in settlement of the Loan outstanding under this Agreement marked and attached to this Agreement as Schedule (C) or as specified in the Sanction Letter

### **الالتزامات المستحقة**

مصطلح يعني التزامات المقرض الحالية أو المستقبلية أو الفعلية أو الطارئة تجاه البنك بموجب هذه الاتفاقية. تشمل الالتزامات المستحقة جميع المبالغ المستحقة والمتبقية غير المدفوعة من قبل المقرض بموجب هذه الاتفاقية، أو المستحقة من أي ترتيب آخر مع البنك بما في ذلك الرسوم والأجور المصرفية.

### **الدفعة**

مصطلح يعني أي مبلغ يدفعه المقرض زيادة على قيمة القسط الشهري أو على قيمة الفائدة المستحقة من قبل البنك.

### **المبلغ الرئيسي**

مصطلح يعني المبلغ الإجمالي للقرض المستحق في أي وقت.

### **الملكية (العقار)**

مصطلح يقصد به العقار الموصوف في الجدول (ب) المرفق بهذا القانون.

### **الدفعات المرحلية**

مصطلح يشير إلى الدفعة المقدمة التي يتم دفعها للمطور وفقاً لجدول الدفع الوارد في اتفاقية البيع والشراء. أما بالنسبة للمقاول، فهو مصطلح يعني الدفعات المدفوعة للمقاول بناءً على مدى التقدم في بناء العقار بالشكل الذي وافق عليه الاستشاري.

### **عائدات الإيجار**

مصطلح يُقصد به جميع الإيجارات المدفوعة من قبل المستأجرين الذين يشغلون العقار وقت توقيع هذه الاتفاقية وبعد ذلك طالما لم تتم تسوية التزامات المقرض المستحقة بالكامل.

### **السداد**

مصطلح يعني القسط أو الفائدة المستحقة على المقرض مقابل تسوية القرض القائم.

### **جدول السداد**

مصطلح يعني الجدول الذي يوضح المبالغ وتواريخ السداد التي يتعين على المقرض سدادها لتسوية قيمة القرض المستحق بموجب هذه الاتفاقية والمشار إليه والمرفق بهذه الاتفاقية في الجدول (ج) أو كما هو محدد في رسالة الموافقة.

## Security

means the following securities being executed in a form and substance acceptable to the Bank as a security for the repayment of the Loan and any and all amounts due and payable by the Borrower, from time to time, pursuant hereof:

- (a) duly registered Second Rank Mortgage over the Property for the full amount of the Loan to be executed by the Borrower in favour of the Bank formally registered with the concerned government land department; and
- (b) a tripartite Assignment Agreement pursuant to which the Borrower assigns all his rights and interests in the Property and the SPA to the Bank, this Assignment Agreement is signed among and between the Borrower, the Developer and the Bank as per the format enclosed in Schedule (F) or any other format accepted by the Bank; and
- (c) if required by the Bank, assignment of all Rental Proceeds in favour of the Bank substantially in the form set out in Schedule (D) attached hereto (if any); and
- (d) any other tangible or intangible securities requested by the Bank from time to time to secure the Loan and the Borrower's obligations; and
- (e) Borrower 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 loan, the security cheque will be cancelled and destroyed by the Bank.

## Sanction Letter

means the letter issued by the Bank and accepted by the Borrower which contains the Loan details and particulars as amended or renewed from time to time.

## الضمان

مصطلح يُقصد به الضمانات المذكورة والتي يتم تنفيذها بشكل ومضمون مقبولين لدى البنك كضمان لعملية سداد القرض ولأي وجميع المبالغ المستحقة والواجبة السداد من قبل المقترض، من وقت لآخر، بموجب هذه الاتفاقية:

(أ) رهن عقاري من الدرجة الثانية مسجّل حسب الأصول على العقار لكامل مبلغ القرض، والذي سيتم تنفيذه من قبل المقترض لصالح البنك المسجّل رسمياً لدى دائرة الأراضي الحكومية المعنية؛ و

(ب) اتفاقية التنازل الثلاثية، والتي بموجبها يتنازل المقترض عن جميع حقوقه ومصالحه في العقار واتفاقية البيع والشراء للبنك، ويتم توقيع اتفاقية التنازل هذه بين المقترض والمطور والبنك وفقاً للصيغة الواردة في الجدول (و) أو وفقاً لأي تنسيق آخر يقبله البنك؛ و

(ج) في حال طلب البنك ذلك، التنازل عن جميع عائدات الإيجار لصالح البنك بشكل جوهري بالشكل المبين في الجدول (د) المرفق بهذه الوثيقة (إن وجد)؛ و

(د) أي ضمانات ملموسة أو غير ملموسة أخرى يطلبها البنك من وقت لآخر لتأمين قيمة القرض والتزامات المقترض؛ و

(هـ) يجب على المقترض تقديم شيك الضمان من الحساب الذي ستتم منه عملية السداد قبل البدء بعملية السداد والذي سيتوجب أن يذكر فيه المبلغ الإجمالي، والذي يجب أن يكون بنسبة 120% من المبلغ الأصلي.

بعد تسوية وإغلاق القرض المعني، سيتم إلغاء شيك الضمان وإتلافه من قبل البنك.

## رسالة الموافقة

يعني الرسالة الصادرة عن البنك والتي قبلها المقترض، والتي تحتوي على معلومات القرض وتفاصيله والتي يتم تعديلها أو تجديدها من وقت لآخر.

## SPA

means the Sale and Purchase Agreement that has been concluded, or is due to be concluded between the Developer and the Borrower in respect of the Property whereby the Property will be sold either in a freehold or leasehold basis or as permitted by the Applicable Laws.

## Tenor

means the period within which the Borrower will have to repay outstanding of the Loan amount borrowed and accrued interest as stated in the Sanction Letter.

2. The Preamble and the Schedules attached to this Agreement in addition to the Sanction Letter and the loan application shall form an integral part of this Agreement and be read in conjunction with it.

## 3. The Loan

3.1 The Bank hereby agrees, subject to the Terms and Conditions of this Agreement to grant the Borrower the Loan amount stated in the Sanction Letter and the Borrower hereby agrees and accepts to avail the Loan to be used by the Borrower for the Approved Purpose only.

3.2 Any Advances or Progressive Advances payable by the Bank to the Borrower shall be credited to the Borrower's account maintained with the Bank.

3.3 The Loan shall be paid and advanced for the benefit of the Borrower by the Bank to the Developer or to such other person as the Bank shall deem appropriate by such instalments in such proportions and at such times as the Bank may in its absolute discretion consider fit (the payment whereof the Borrower expressly authorises the Bank to make).

## 4. Conditions Precedent

The obligation of the Bank to grant the Loan under the Terms and Conditions stated herein is always subject to the Borrower fulfilling all of his following obligations:

## اتفاقية البيع والشراء

مصطلح يشير إلى اتفاقية البيع والشراء التي تم إبرامها، أو من المقرر إبرامها بين المطور والمقترض فيما يتعلق بالعقار، والتي من خلالها سيتم بيع العقار إما على أساس التملك الحراً أو على أساس الإيجار، أو على النحو الذي تسمح به القوانين المعمول بها.

## فترة السداد

مصطلح يُشير هذا المصطلح إلى الفترة التي سيتعين على المقترض خلالها سداد مبلغ القرض المستحق والفوائد المترتبة بالشكل المنصوص عليه في رسالة الموافقة.

2. تشكل المقدمة والجداول المرفقة بهذه الاتفاقية بالإضافة إلى رسالة الموافقة والطلب الخاص بالقرض، جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ويجب أن يتم قراءتها معاً.

## 3. القرض

3.1 يوافق البنك بموجب هذه الاتفاقية، ووفقاً لشروط وأحكام هذه الاتفاقية، على منح المقترض مبلغ القرض المنصوص عليه في رسالة الموافقة، ويوافق المقترض بموجب هذه الاتفاقية ويقبل الاستفادة من القرض ليتم استخدامه من قبل المقترض للغرض المعتمد فقط.

3.2 سيتم إيداع أي سلف أو دفعات مرحلية مستحقة الدفع من قبل البنك للمقترض في حساب المقترض المحفوظ به لدى البنك.

3.3 يجب أن يتم سداد القرض وتقديمه لصالح المقترض من قبل البنك إلى المطور أو إلى أي شخص آخر يراه البنك مستحقاً لهذه الأقساط بالنسب وفي الأوقات التي قد يعتقد البنك بأنها مناسبة وفقاً لتقديره المطلق (الدفعة التي يأذن المقترض للبنك صراحةً بتنفيذها).

## 4. الشروط المسبقة

إن التزام البنك بمنح القرض بموجب الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه الوثيقة سيخضع دائماً لشروط وفاء المقترض بجميع التزاماته التالية:



4.1 to provide the Securities stated in the form and substance acceptable to the Bank as stated in the Sanction Letter; and

4.2 to sign and execute this Agreement and all the other documents requested by the Bank and to provide all other constitutive documents requested by the Bank; and

4.3 to provide the Bank with copies of all the lease agreements entered into between the Borrower, as owner of the Property, and the tenants occupying the Property (if any), as well as all other related documents and agreements; and

4.4 to provide the Bank with the Assignment Agreement and formal Second Rank Mortgage over the Property in a form acceptable to the Bank; and

4.5 to provide the Bank with certified copies of the resolution of the directors / partners of the Borrower approving the Loan and authorizing one or more person(s) to execute this Agreement; and

4.6 to provide the Bank with payment of all fees, charges, and other monies due and payable to the Bank including the legal expenses incurred by the Bank in the preparation of this Agreement; and

4.7 to provide the Bank with any other Securities or documents that may be requested by the Bank.

## 5. Repayment and Interest

5.1 The Loan shall be repaid by the Borrower by way of Instalments on the Due Dates and in the amounts stipulated in the Sanction Letter, if a Due Date falls on a non-business day, in which banks are not open for business in United Arab Emirates, the Instalment shall be repayable on the immediate preceding business day.

5.2 The Borrower shall pay interest on the outstanding amount of the Loan as per the Interest Rate as detailed in the Sanction Letter until the Loan is repaid in full.

4.1 أن يقوم بتقديم الضمانات المذكورة بالشكل والمضمون المقبولين لدى البنك وبالشكل المذكور في رسالة الموافقة؛ و

4.2 أن يقوم بالتوقيع وتنفيذ هذه الاتفاقية وجميع المستندات الأخرى التي يطلبها البنك أن يقدم جميع المستندات التأسيسية الأخرى التي يطلبها البنك؛ و

4.3 أن يقوم بتزويد البنك بنسخ من جميع اتفاقيات الإيجار المبرمة بين المقترض، بصفته مالك العقار، والمستأجرين الذين يشغلون العقار (إن وجدت)، بالإضافة إلى جميع المستندات والاتفاقيات الأخرى ذات الصلة؛ و

4.4 أن يقوم بتزويد البنك باتفاقية التنازل والرهن الرسمي من الدرجة الثانية على العقار بشكل يقبله البنك؛ و

4.5 أن يقوم بتزويد البنك بنسخ مصدقة من قرار مجلس الإدارة / الشركاء مع المقترض بالموافقة على الحصول على القرض وتفويض شخص أو أكثر لتنفيذ هذه الاتفاقية؛ و

4.6 أن يقوم المقترض بدفع جميع الرسوم والمصاريف والأموال الأخرى المستحقة والواجبة الدفع للبنك بما في ذلك النفقات القانونية التي يتكبدها البنك من أجل إعداد هذه الاتفاقية؛ و

4.7 أن يقوم بتزويد البنك بأي ضمانات أو مستندات أخرى قد يطلبها البنك.

## 5. السداد والفائدة

5.1 يجب أن يتم سداد قيمة القرض من قبل المقترض بشكل أقساط تدفع في تواريخ الاستحقاق وبالمبالغ المنصوص عليها في رسالة الموافقة، وإذا وقع تاريخ الاستحقاق في يوم عطلة، وكانت البنوك مغلقة (لا تعمل) في دولة الإمارات العربية المتحدة، فسيتوجب أن تتم عملية سداد القسط في يوم العمل السابق مباشرة.

5.2 يجب على المقترض دفع الفائدة على المبلغ المستحق للقرض وفقاً لسعر الفائدة كما هو مفصل في رسالة الموافقة حتى يتم سداد القرض بالكامل.

5.3 The Borrower shall prepay all or part of the Loan Principal Amount under this Agreement on the Due Dates of the Instalments as specified in the Sanction Letter or the schedule enclosed to this Agreement in minimum amounts of one Instalment and integral multiples of one Instalment (or the balance outstanding if less). Such repayments will be applied to the Repayment Schedule in inverse order of maturities, and the Borrower shall pay the Bank the Early Settlement Fees stated in the Sanction Letter.

5.4 Without prejudice to the Bank's other rights stipulated under this Agreement and the Applicable Laws, in case of a default by the Borrower to pay any Instalment on its Due Date, the Borrower hereby acknowledges and agrees to pay AED 500 per instalment as a penalty, over the Interest Rate from the date such Instalment is due until payment of the same is made in full.

5.5 All payments made or to be made herein shall be free and clear of any present or future taxes, withholdings, levies, duties or other deductions of whatsoever nature.

## 6. The Securities:

6.1 The Borrower hereby agrees and undertakes to grant the Bank the Securities stated in the Sanction Letter in a form and substance acceptable to the Bank.

6.2 The Borrower 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 Borrower 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 Borrower's loan Account or Borrower's current/savings Account.

5.3 يجب على المقترض أن يقوم بالدفع المسبق لكل أو جزء من مبلغ أصل القرض بموجب هذه الاتفاقية في تواريخ استحقاق الأقساط كما هو محدد في رسالة الموافقة أو حسب الجدول المرفق بهذه الاتفاقية، ويجب أن يتم ذلك بمبالغ لا تقل عن قيمة قسط واحد وبمضاعفات كاملة لقيمة قسط واحد (أو الرصيد القائم إذا كان أقل). سيتم تطبيق دفعات السداد هذه على جدول السداد بترتيب عكسي لتواريخ الاستحقاق. وسيتوجب على المقترض أن يدفع للبنك رسوم التسوية المبكرة المنصوص عليها في رسالة الموافقة.

5.4 في حالة تخلف المقترض عن سداد أي قسط في تاريخ استحقاقه، ومن دون الإخلال بحقوق البنك الأخرى المنصوص عليها بموجب هذه الاتفاقية والقوانين المعمول بها، يقر المقترض بموجب هذه الاتفاقية ويوافق على دفع مبلغ 500 درهم إماراتي كعقوبة عن كل قسط، وذلك على سعر الفائدة إبتداءً من تاريخ استحقاق هذا القسط حتى يتم سداه بالكامل.

5.5 يجب أن تكون جميع الدفعات التي تتم أو سيتم تنفيذها بموجب هذه الاتفاقية كاملة وخالية من أي قيمة ضرائب، أو حسم، أو رسوم، أو مترتبات، أو أي خصومات أخرى من أي نوع كانت حالية أو مستقبلية.

## 6. الضمانات:

6.1 بموجب هذا، يوافق المقترض ويتعهد أن يقدم للبنك الضمانات المذكورة في رسالة الموافقة بالشكل والمضمون المقبول من قبل البنك.

6.2 يقرّ المقترض ويوافق، أنه وفي أي وقت طوال مدة هذه الاتفاقية، سيحق للبنك بموجب هذه الاتفاقية أن يقوم بتقييم العقار، وفي حال وجد البنك أي انخفاض في قيمة العقار لأي سبب من الأسباب، سيتعين على المقترض خلال فترة 30 يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإشعار الكتابي من البنك، أن يقوم بتزويد البنك بضمان إضافي مقبول لدى البنك بالمبلغ المحدد الذي ذكره البنك في إشعاره المذكور أعلاه. سيتم خصم جميع التكاليف والمصاريف الناشئة عن أو المتعلقة بتقييم العقار من حساب قرض المقترض أو من الحساب الجاري / حساب التوفير الخاص بالمقترض.



6.3 The Borrower hereby acknowledges and agrees that the Securities provided pursuant to this Agreement shall be a security for the repayment of the Loan, interest, Fees, commission and charges owed by the Borrower to the Bank pursuant to this Agreement, as well as a security for the repayment of any and all amounts owed by the Borrower to the Bank at any time pursuant to any facilities and/or loans granted by the Bank to the Borrower at any time after the execution of this Agreement.

## 7. Representation and Warranties:

The Borrower represents and warrants to the Bank the following:

7.1 to utilize the Loan for the Approved Purpose only; and

7.2 having the legal capacity to execute, deliver and perform this Agreement, the Securities and all the other relevant documents; and

7.3 does not know of any matter or thing which may in any way prevent or restrict the Borrower from entering into or fulfilling his obligations under this Agreement or any of the documents referred to in this Agreement, and the Agreement constitutes a legal, valid and binding obligations on the Borrower and are enforceable in accordance with their respective terms; and

7.4 no prior encumbrance, charge, pledge or lien exists over all or any of the assets of the Borrower; and

7.5 the execution, delivery and performance of this Agreement and the documents referred to in this Agreement do not and shall not violate any Applicable Laws, mortgage, deed, contract or other undertaking to which the Borrower is a party or which is binding upon him or any of his assets and shall not (save as contemplated herein) result in the creation or imposition of any charge or any other encumbrance whatsoever of any of his assets; and

6.3 بموجب هذه الاتفاقية، يقر المقترض ويوافق على أن الضمان المقدم بموجب هذه الاتفاقية سيكون بمثابة ضمان لسداد قيمة القرض، والفوائد، والرسوم، والعمولات، والرسوم المستحقة على المقترض للبنك بموجب هذه الاتفاقية، وهذا بالإضافة إلى ضمان سداد أي وجميع المبالغ المستحقة على المقترض للبنك في أي وقت بموجب أي تسهيلات و/أو قروض يمنحها البنك المقترض في أي وقت بعد البدء بتنفيذ هذه الاتفاقية.

## 7. التمثيل والضمانات:

يقر المقترض ويضمن للبنك ما يلي:

7.1 استخدام القرض للغرض المعتمد فقط؛ و

7.2 أنه يتمتع بالأهلية القانونية لتنفيذ الاتفاقية، وبأن يوفر الضمانات وجميع المستندات الأخرى ذات الصلة؛ و

7.3 أنه لا يعلم بأي أمر أو شيء قد يمنع أو يقيد المقترض بأي شكل من الأشكال من الوفاء بالتزاماته المتوجبة بحسب هذه الاتفاقية أو أي من المستندات المشار إليها في هذه الاتفاقية، وأن الاتفاقية تشكل عقدًا قانونيًا وصالحًا يلزم المقترض بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه وأن هذه الالتزامات قابلة للتنفيذ وفقًا لشروط كل منها؛ و

7.4 أنه لا يوجد أي أعباء، أو رسوم، أو تعهدات أو امتيازات موضوعة بشكل مسبق على جميع أصول المقترض أو على أي منها؛ و

7.5 أن تنفيذ وتسليم وأداء هذه الاتفاقية والمستندات المشار إليها في هذه الاتفاقية لا ينتهك ولن ينتهك أي قوانين معمول بها، أو أي رهن عقاري، أو سند أو عقد أو أي تعهد آخر يكون المقترض طرفًا فيه أو ملزمًا عليه أو على أي من أصوله، وأنه لن يجوز (وباستثناء ما هو منصوص عليه هنا) أن يؤدي ذلك الالتزام إلى إنشاء أو تطبيق أي رسوم أو أي أعباء أخرى، مهما كانت، على أي من أصوله؛ و

7.6 is not in default of any instrument or document to which he is a party; and no material litigation or administrative proceedings of any court or governmental authority are presently pending or, to the best of the knowledge and belief of the Borrower, threatened against the Borrower or any of his assets or condition of the Borrower and the Borrower is not in default under any injunction, decree or other regulation of any court or other governmental authority; and

7.7 all the information regarding the Borrower's assets and liabilities and other financial information supplied to the Bank is correct in all material respects and there has been no material adverse change since the applicable date of such information and the Borrower is not aware of any material or circumstances that have not been disclosed to the Bank and which might, if disclosed, adversely affect the decision of the Bank to provide the Loan to the Borrower; and

7.8 no legal proceedings are contemplated by the Borrower or are pending or threatened for the purpose of dissolving or liquidating the Borrower; and

7.9 it is a duly incorporated and licensed company / establishment and has the power to carry out its business in the United Arab Emirates; and

7.10 does not have any immunity from judicial proceedings, attachment of debts to the Borrower's property or execution of judgment under the laws of the United Arab Emirates; and

7.11 the Property is duly registered with Dubai Land Department pursuant to the Applicable Laws.

## 8. Financial Covenants

The Borrower covenants that:

8.1 he shall provide notification to the Bank in writing in case of any material adverse change in the financial condition or stability of the Borrower, and in case of an Event of Default has occurred; and

7.6 أن لا يصبح أي صك أو مستند يكون طرفاً فيه في حالة التخلف؛ وأنه لا توجد أي دعوى قضائية مادية أو إجراءات إدارية أمام أي محكمة أو سلطة حكومية معلقة حالياً أو، على حد علم واعتقاد المقرض، مهددة ضد المقرض أو ضد أي من أصوله أو حالة المقرض والمقرض ليس في التقصير بموجب أي أمر أو مرسوم أو لائحة أخرى من أي محكمة أو سلطة حكومية أخرى؛ و

7.7 أن جميع المعلومات المتعلقة بأصول والتزامات المقرض وغيرها من المعلومات المالية المقدمة إلى البنك صحيحة من جميع النواحي المادية وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير سلبي جوهري منذ التاريخ ذي الصلة بهذه المعلومات، وأن المقرض ليس على علم بأي معلومات أو ظروف جوهري غير مفسح عنها للبنك والتي قد تؤثر سلباً، لو أفصح عنها، على قرار البنك بشأن تقديم القرض لك؛ و

7.8 أن المقرض لا يعتزم اتخاذ أي إجراءات قانونية أو أن هناك إجراءات معلقة أو أن يكون المقرض مهدد بها من أجل غرض حل أو تصفية المقرض؛ و

7.9 أن الشركة / المؤسسة مسجلة ومرخصة حسب الأصول ولديها القدرة على القيام بأعمالها في دولة الإمارات العربية المتحدة؛ و

7.10 أنه لا يتمتع بأي حصانة من الإجراءات القضائية، أو من إمكانية القيام بحجز الديون على ممتلكات المقرض، أو من تنفيذ الأحكام بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة؛ و

7.11 أن يكون العقار مسجلاً حسب الأصول لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي ووفقاً للقوانين المعمول بها.

## 8. التعهدات المالية

يتعهد المقرض بما يلي:

8.1 أن يقوم بتقديم إخطار كتابي إلى البنك في حالة حدوث أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي أو الاستقرار المالي للمقرض، وأيضاً في حالة وقوع حالة تخلف أو تقصير؛ و

8.2 he shall deliver to the Bank any such information concerning his business and financial affairs as and when the Bank may reasonably request at any time, and without further demand deliver to the Bank the Borrower's (i) semi-annual un-audited financial statements within sixty days (60) of the end of each semi annual operating period, and (ii) the annual audited financial statements within ninety days (90) of the end of fiscal year; and

8.3 he shall pay all Fees and expenses associated to this Agreement, including but not limited to, legal fees, any fees or charges imposed by the Developer, the seller, the government or any other third party; and

8.4 he shall furnish the Bank with such other information relating to the financial condition and operations of the Borrower, as the Bank may from time to time reasonably require.

## 9. Covenants

The Borrower shall covenant to the following:

9.1 all the representation and warranties expressed herein continue to be valid and effective in all material respects during the validity of this Agreement and as long as any amount under the Loan Agreement remain outstanding; and

9.2 observe and perform all his obligations and undertakings under this Agreement; and

9.3 give prompt written notice to the Bank upon the occurrence of any Event of Default as stated in Clause (11.2) or any event which with the giving of notice or the lapse of time might constitute such an Event of Default; and

9.4 comply with the Applicable Laws and all regulations and rules from time to time imposed by the competent authorities in the United Arab Emirates in respect of the use and occupation of the Property, its surroundings and common facilities; and

8.2 أن يسلم إلى البنك أي معلومات تتعلق بأعماله وشؤونه المالية عندما يطلبها البنك بشكل معقول وفي أي وقت، وأن يقوم المقترض، ومن دون الحاجة إلى تكرار الطلب، بتسليم (1) بياناته المالية نصف السنوية غير المدققة في غضون ستين يومًا (60) من نهاية كل فترة تشغيل نصف سنوية، و (2) البيانات المالية السنوية المدققة خلال تسعين يومًا (90) من نهاية السنة المالية؛ و

8.3 أن يدفع جميع الرسوم والمصاريف المرتبطة بهذه الاتفاقية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الرسوم القانونية، أو أي رسوم أو مصاريف يفرضها المطور أو البائع أو الحكومة أو أي طرف ثالث آخر؛ و

8.4 أن يزود البنك بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالوضع المالي للمقترض وعملياته، حسبما يطلبها البنك بشكل معقول من وقت لآخر.

## 9. التعهدات

يتعهد المقترض بما يلي:

9.1 تظل جميع الإقرارات والضمانات الواردة هنا سارية وفعالة من جميع النواحي المادية خلال فترة سريان هذه الاتفاقية وطالما ظل هناك أي مبلغ مستحق بموجب اتفاقية القرض؛ و

9.2 مراعاة وتنفيذ جميع التزاماته وتعهدهاته بموجب هذه الاتفاقية؛ و

9.3 أن يقدم إشعار كتابي سريع إلى البنك عند وقوع أي حدث تقصير كما هو منصوص عليه في البند (11.2) أو أي حدث قد يشكل، وعلى الرغم من القيام بتقديم الإشعار أو مع مرور الوقت، حالة تقصير؛ و

9.4 الامتثال للقوانين المعمول بها وجميع اللوائح والقواعد التي تفرضها السلطات المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة من وقت لآخر وذلك فيما يتعلق باستخدام وإشغال العقار والمناطق المحيطة به والمرافق المشتركة؛ و

9.5 shall do such further acts, execute and deliver such further documents, instruments and assurances as may be necessary or as the Bank may from time to time reasonably request for the assuring and maintaining of the rights of the Bank to the Security; and

9.6 duly pay and discharge all taxes, assessments and governmental charges for which the Borrower is liable in respect of the registration of the Property and the registration and maintenance of the second rank formal mortgage over the Property in favour of the Bank with the competent governmental authorities (i.e. land department); and

9.7 the Borrower shall check all notifications of amounts owing to the Bank received from the Bank. If within one month from the date of dispatch of a notification of balance by the Bank to the Borrower's address (as it appears in the Bank records) no objection has been received from the Borrower, then the balance shown therein shall be considered correct and the fact that no communication has been received from the Borrower shall, subject to any manifest error on the part of the Bank, be confirmation of the correctness of the account and the Borrower may not thereafter raise any objection in respect of any such notification of balance. The Borrower acknowledges that should the Borrower not receive a notification of balance for any period, it is solely and entirely the responsibility of the Borrower to request a balance statement from the Bank; and

9.8 ensure that claims of the Bank under this Agreement and the Securities will be preferential and rank at least pari-passu over the claims of all other unsecured creditors; and

9.9 not to grant any bank or financial institution terms more favourable than those stated in this Agreement with regard to the Securities, maturity, or pricing without the prior written consent of the Bank; and

9.5 القيام بأي أعمال إضافية مترتبة وتنفيذ وتسليم المستندات والأدوات والضمانات الإضافية التي قد تكون ضرورية، أو التي قد يطلبها البنك من وقت لآخر بشكل معقول لضمان والحفاظ على حقوق البنك في الضمان؛ و

9.6 دفع وتسديد جميع الضرائب، وعمليات التقدير والرسوم الحكومية المتوجبة على المقترض فيما يتعلق بتسجيل العقار والتسجيل وصيانة الرهن الرسمي من الدرجة الثانية على العقار لصالح البنك لدى السلطات الحكومية المختصة (أي دائرة الأراضي)؛ و

9.7 يجب على المقترض التحقق من جميع إخطارات دفع المبالغ المستحقة للبنك الواردة من البنك. وإذا لم يتم تلقي أي اعتراض من المقترض خلال شهر واحد من تاريخ إرسال الإخطار بالرصيد من قبل البنك إلى عنوان المقترض (الظاهر في سجلات البنك)، فإن الرصيد الموضح فيه سيعتبر صحيحًا وسيتم إعتبار حقيقة عدم تلقي أي رسالة من جانب المقترض، مع مراعاة عدم تواجد أي خطأ واضح من جانب البنك، بمثابة تأكيد على صحة الحساب ولن يجوز للمقترض بعد ذلك تقديم أي اعتراض فيما يتعلق بأي إخطار بالرصيد من هذا القبيل. يقرّ المقترض بأنه في حالة عدم تلقي المقترض إخطارًا بالرصيد لأي فترة، فسيقع على عاتقه وحده وبشكل كامل مسؤولية طلب الحصول على كشف رصيد من البنك؛ و

9.8 التأكيد من أن مطالبات البنك بموجب هذه الاتفاقية والضمان ستكون تفضيلية وستحتل مرتبة متساوية على الأقل مقارنة بمطالبات جميع الدائنين الآخرين غير المضمونين؛ و

9.9 عدم منح أي بنك أو مؤسسة مالية شروطًا أكثر ملاءمة من تلك المنصوص عليها في هذه الاتفاقية فيما يتعلق بالضمان أو بتاريخ الاستحقاق أو بما يخص الأسعار من دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك؛ و

9.10 not to prepay any loan to a bank or financial institution without first repaying all amounts due under this Agreement; and

9.11 the Bank's books and accounts shall be the sole and conclusive evidence of the sums due or for which the Borrower is bound to pay in respect of the loan and the Borrower also specifically waives any right to challenge the correctness of these records; and

9.12 not to sell, assign, transfer or otherwise dispose of or create or permit to subsist any mortgage, charge (whether fixed or floating), pledge, lien or other encumbrance or security interest upon the whole or any part of the Property; and

9.13 not to make or agree with the Developer, Contractor or the owner to make any changes to the approved plans, and specifications of the Property without the prior written consent of the Bank; and

9.14 not to pull down, remove, alter or permit or suffer to be pulled down, removed or altered any part of the Property without the consent of the Bank; and

9.15 keep the Property, its facilities and its surroundings in good and substantial repair; and

9.16 permit the Bank and its representatives at all reasonable times and upon reasonable notice to enter the Property or any part thereof for inspection purposes; and

9.17 immediately provide the Bank with any order direction, permission, notice or other matter whatever affecting or likely to affect the Property and served upon the Borrower by any tenant at the Property or any third party, and respond to the same as shall be directed by the Bank; and

9.18 use the Property only for investment purposes by leasing the same to third parties approved by the Bank; and

9.10 عدم السداد المسبق لأي قرض إلى بنك آخر أو مؤسسة مالية أخرى قبل القيام بتسديد جميع المبالغ المستحقة عليك بموجب هذه الاتفاقية أولاً؛

9

9.11 إن دفاتر البنك وحساباته ستكون الدليل الوحيد والقاطع على المبالغ المستحقة أو التي يلتزم المقترض بدفعها فيما يتعلق بالقرض، ويتنازل المقترض أيضاً على وجه التحديد عن أي حق في الطعن في صحة هذه السجلات؛ و

9.12 عدم البيع، أو التنازل، أو النقل أو التصرف بأي شكل آخر أو إنشاء أو السماح بوضع أي رهن عقاري، أو إضافة رسوم (سواء كانت ثابتة أو عائمة)، أو رهن، أو امتياز، أو أي أعباء أو مصلحة ضمانية على كامل العقار أو على أي جزء منه؛ و

9.13 عدم إجراء أو عقد أي اتفاق مع المطور، أو المقاول أو المالك على إجراء أي تغييرات على المخططات المعتمدة وعلى مواصفات العقار دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك؛ و

9.14 عدم هدم، أو إزالة، أو تغيير، أو السماح بهدم أو إزالة أو تغيير أي جزء من الممتلكات دون موافقة البنك؛ و

9.15 الحفاظ على العقار ومرافقه والمناطق المحيطة به في حالة جيدة والعمل على إصلاحه بعناية؛ و

9.16 السماح للبنك وممثليه بتنفيذ عمليات التفتيش في جميع الأوقات (بشكل مقبول) وبعد استلام إشعار معقول يتعلق بدخول للعقار؛ و

9.17 إعلام البنك على الفور بأي توجيهات، أو أي إذن، أو إشعار، أو أي أمر آخر مهما كان من شأنه أن يؤثر، أو يحتمل أن يؤثر على العقار، وتم تقديمه إلى المقترض من قبل أي مستأجر في العقار أو من أي طرف ثالث، والرد على مثل هذه الإشعارات بما سيتم توجيهه لك من قبل البنك؛ و

9.18 أن يتم استخدام العقار فقط لأغراض الاستثمار عن طريق تأجيره لأطراف ثالثة يوافق عليها البنك؛ و



9.19 shall not avail of any financial facilities and/or loans from any financial or non-financial institution or individual without obtaining the Bank's written consent; and

9.20 shall not change its legal structure or ownership without obtaining the Bank's prior written consent; and

9.21 shall not initiate or defend any legal action with any of the tenants at the Property before obtaining the prior approval of the Bank.

## 10. Maintenance of the Property and Insurance:

10.1 If the Borrower fails to maintain the Property, its facilities and its surroundings in the requisite state of repair and condition, the Bank shall be entitled, at its sole discretion, to enter in the Property or any part thereof and execute all remedial works that the Bank considers to be necessary and proper, and debit the Borrower's Account for the cost thereof.

10.2 The Borrower, as the owner or purchaser of the Property hereby authorises the Bank to insure the Property with an insurance company approved by the Bank against all losses and damages, as the Bank may deem appropriate. The Bank shall be named as the beneficiary under the insurance policy. All insurance premiums shall be paid by the Bank on behalf of the Borrower, and the same shall be debited to the Borrower's Account to be repaid by the Borrower in accordance with the Sanction Letter.

10.3 Any money received under any insurance policy in respect of the Property shall, at the Bank's sole discretion, be applied either in repairing the loss or damage in respect of which it was received or towards settlement of the Loan and all other outstanding amounts due under this Agreement.

## 11. Events of Default:

11.1 Where any of the Events of Default should occur, as listed in 11.2 hereof, the Bank may, at its

9.19 أن لا يتم الاستفادة من أي تسهيلات مالية و/أو قروض من أي مؤسسة مالية أو غير مالية أو من أي فرد دون الحصول على موافقة كتابية من البنك؛ و

9.20 أن لا يتم تغيير الهيكل القانوني أو الملكية للعقار دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك؛ و

9.21 أن لا يتم رفع أو الدفاع عن أي إجراء قانوني يتعلق بأي من المستأجرين في العقار قبل الحصول على موافقة مسبقة من البنك.

## 10. صيانة العقار والتأمين:

10.1 إذا فشل المقترض في الحفاظ على العقار وعلى مرافقه والمناطق المحيطة به بالحالة والإصلاحات المطلوبين، فسيحق للبنك، ووفقاً لتقديره الخاص، الدخول إلى العقار أو لأي جزء منه وتنفيذ جميع الأعمال الإصلاحية التي يراه البنك ضرورية ومناسبة، والقيام بخصم تكاليف تلك الإصلاحات من حساب المقترض.

10.2 يأذن المقترض، بصفته المالك أو مشتري العقار، للبنك بتأمين العقار لدى شركة تأمين معتمدة من قبل البنك ضد جميع الخسائر والأضرار بالشكل الذي يراه البنك مناسباً. سيتم تسمية البنك باعتباره المستفيد بموجب بوليصة التأمين. سيقوم البنك بدفع جميع أقساط التأمين نيابة عن المقترض، وسيتم خصمها من حساب المقترض ليتم سدادها من قبل المقترض وفقاً لرسالة الموافقة.

10.3 سيتم استخدام أي أموال يتم استلامها بموجب أي بوليصة تأمين فيما يتعلق بالمتلكات، ووفقاً لتقدير البنك وحده، لإصلاح الخسارة أو الضرر الذي من أجله تم استلام الأموال، أو لتسوية القرض ولدفع جميع المبالغ المستحقة الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية.

## 11. حالات التخلف:

11.1 في حالة حدوث أي من حالات التخلف عن السداد، كما هو مذكور في 11.2 من هذه الاتفاقية، سيجوز للبنك، ووفقاً لتقديره الخاص، إنهاء القرض والإعلان عن استحقاق وتوجب سداد المبلغ الأصلي

sole discretion terminated the Loan and declare the outstanding Principal Amount, the interest and any Fees or charges to be immediately due and payable whereupon the outstanding Principal Amount together with accrued interest thereon and all other sums due hereunder shall become so payable without further presentment, demand, protest or other notice of any kind, all of which are hereby expressly waived by the Borrower.

11.2 The Borrower shall be in default should any of the following events (Event of Default) occur or be continuing:

11.2.1. the Borrower fails to make any payment towards the Loan or the Interest or any other amount hereunder when due; or

11.2.2. any representation or warranty made or implied by the Borrower herein proves to be at any time incorrect or inaccurate or is not complied with in any respect which, in the opinion of the Bank, is material; or

11.2.3. the Borrower defaults in the performance or observance of any other provision of this Agreement and such default, if capable of remedy, shall continue un-remedied for fifteen days after written notice thereof shall have been given by the Bank to the Borrower, as applicable; or

11.2.4. the Borrower is unable to pay his debts as they fall due, commences negotiations with any one or more of their creditors with a view to the general readjustment or rescheduling of his indebtedness or makes a general assignment for the benefit of or a composition with his creditors or if he defaults under the terms of any guarantee whose default, in the opinion of the Bank, adversely affects the ability of the Borrower to fulfil all or any of his obligations under this Agreement; or

11.2.5. the Security provided to the Bank or any part thereof cease by any reason to be in full force and effect or any of the Security is in jeopardy or if the Borrower assigns or transfers any or all the Security to any person or entity; or

المستحق والفائدة وأي رسوم أو تكاليف على الفور، وعندها يصبح القرض مستحقاً وواجب السداد على الفور سيصبح المبلغ الأصلي المستحق مع الفوائد المستحقة عليه وجميع المبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية مستحقة الدفع وسيتم التنازل المقترض بموجب هذه الاتفاقية عن تقديم المزيد العروض، أو الطلبات، أو عن الاحتجاج أو أي إشعار آخر من أي نوع من أجل إيقاف الدفع.

11.2 سيكون المقترض في حالة التخلف في حالة وقوع أي من الأحداث التالية (حالة التقصير) أو في حالة استمرارها:

11.2.1. فشل المقترض في سداد أي دفعة مستحقة للقرض، أو الفائدة، أو أي مبلغ آخر يستحق الدفع بموجب هذه الاتفاقية؛ أو

11.2.2. أي إقرار أو ضمان يقدمه أو يضمنه المقترض في هذه الاتفاقية يثبت فيما بعد على أنه غير صحيح أو غير دقيق في أي وقت، أو أنه لم يتم الالتزام به بأي شكل من الأشكال، وكان ذلك أمر جوهري بالنسبة للبنك؛ أو

11.2.3. أن يتخلف المقترض عن أداء، أو عن مراعاة أي حكم آخر من هذه الاتفاقية، ويستمر في هذا التخلف، على الرغم من كونه قابلاً للإصلاح، من دون حل لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ تقديم البنك إشعاراً كتابياً بذلك إلى المقترض، حسب تطبيقه؛ أو

11.2.4. إذا كان المقترض غير قادر على سداد ديونه عند استحقاقها، أو أنه قد بدأ بالمفاوضات مع أي جهة أو أكثر من دائنيه بهدف إعادة تسوية أو إعادة جدولة مديونيته بشكل عام، أو أنه قد قام بإجراء تنازل عام لصالح دائنيه، أو بعقد معاهدة صلح معهم، أو إذا تخلف عن الوفاء بشروط أي ضمان، فإن مثل هذا التخلف عن السداد، في رأي البنك، سيؤثر سلباً على قدرة المقترض على الوفاء بجميع أو أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية؛ أو

11.2.5. أن يصبح الضمان المقدم للبنك أو أي جزء منه، ولأي سبب من الأسباب، غير سار المفعول بشكل كامل، أو يكون أي جزء من الضمان في خطر أو إذا قام المقترض بتعيين أو نقل أي أو كل الضمان إلى أي شخص أو مؤسسة (هيئة)؛ أو

11.2.6 there shall have occurred a sale, condemnation, governmental taking, seizure, confiscation or other disposition of the Property or the Borrower's assets; or

11.2.7 a judgment, payment of money order, or attachment of assets order has been issued by a competent court against the Borrower; or

11.2.8. the Borrower becomes insolvent or bankrupt or has a receiver appointed for the whole or any part of the business assets or undertakings or an order of a competent court is made for the bankruptcy of the Borrower; or

11.2.9. an adverse change occurs in the Borrower's legal structure or financial condition, which in the opinion of the Bank, would impair the ability of the Borrower to honour his obligations to the Bank and/or to comply with the other terms and conditions of this Agreement or any of the documents referred to herein; or

11.2.10 the Borrower merges or amalgamates with any legal entity without obtaining the Bank's written consent; or

11.2.11. the Borrower fails for any reason whatsoever to register the Second rank mortgage over the Property in favour of the Bank with the competent government authorities (i.e. land department); or

11.2.12 the Borrower ceases for any reason to carry on his business or job; or

11.2.13. any change in the ownership of the Property including inheritance; or

11.2.14 the construction of the Property or the Completion Date was delayed for more than six months; or

11.2.15 the Developer sells or assigns the project to a third party or developer who is not acceptable to the Bank; or

11.2.6 أن تظهر أي عملية بيع، أو إدانة، أو عملية استيلاء حكومي، أو استيلاء أو مصادرة، أو عملية تصرف بشكل آخر في الممتلكات أو بأصول المقترض؛ أو

11.2.7 أن يصدر حكم، أو أمر دفع حوالة بريدية، أو أمر حجز على الأصول من قبل محكمة مختصة ضد المقترض؛ أو

11.2.8. أن يتعسّر المقترض أو أن يصبح مفلّسًا، أو أن تم تعيين حارس قضائي على كل أو على أي جزء من الأصول أو التعهدات التجارية، أو أن يتم إصدار أمر من محكمة مختصة بإفلاس المقترض؛ أو

11.2.9. أن يحدث تغيّر سلبي في الهيكلية القانونية أو في الوضع المالي للمقترض، والذي سيكون من شأنه، في رأي البنك، أن يضعف قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك و/أو على الامتثال بالشروط والأحكام الأخرى لهذه الاتفاقية أو بأي من الوثائق المشار إليها في هذه الوثيقة؛ أو

11.2.10 أن يندمج المقترض، أو أن يدخل في عملية دمج، مع أي كيان قانوني من دون الحصول على موافقة كتابية بهذا الخصوص من البنك؛ أو

11.2.11. أن يفشل المقترض، ولأي سبب من الأسباب، في تسجيل الرهن العقاري من الدرجة الثانية على العقار لصالح البنك لدى السلطات الحكومية المختصة (أي دائرة الأراضي)؛ أو

11.2.12 أن يتوقف المقترض لأي سبب من الأسباب عن قدرته على مواصلة عمله أو وظيفته؛ أو

11.2.13. أن يحدث أي تغيير في ملكية العقار بما في ذلك حدوث حالة الميراث؛ أو

11.2.14 أن يتأخر بناء العقار أو تاريخ الانتهاء من بناءه لأكثر من ستة أشهر؛ أو

11.2.15 أن يقوم المطور ببيع المشروع، أو بالتنازل عنه لطرف ثالث أو لمطور غير مقبول لدى البنك؛ أو

11.2.16 the Developer becomes bankrupt or insolvent or is generally unable to repay its debts as they become due or initiate proceeding to obtain the benefit of any bankruptcy, insolvency or other law relating to bankruptcy, insolvency, reorganization or relief of debtors, or moratorium is declared with respect to payment of debts to its creditors; or

11.2.17 the Developer's license and/or permission has been cancelled or suspended by the competent government authorities; or

11.2.18 the Borrower fails to register the Property with Dubai Land Department pursuant to the Applicable Laws.

11.3 In the event that the Loan shall be declared due and payable in accordance with the provisions of Clause (11.1) hereof, the Bank shall be entitled to enforce all or any of the Securities and to claim for the full amount outstanding of the Loan. This shall be without prejudice to any other rights available to the Bank under this Agreement or pursuant to the laws of the United Arab Emirates.

## 12. Set-Off

The Bank shall be authorized at any time and without giving notice to the Borrower to combine and consolidate all the Borrower's Accounts held with the Bank whether these accounts are singly or jointly with third party to settle the Borrower's obligations under this Agreement; and

The Bank may also exercise the right of set-off against any monies or assets owned by the Borrower in any bank account held with Bank in the Borrower's name, either singly or jointly with third party to settle the Borrower's Loan outstanding and any other obligations under this Agreement; and

The Borrower hereby authorises the Bank to overdraw and/or debit the relevant account of the Borrower with the Bank for any amount

11.2.16 أن يصبح المطور في حالة الإفلاس أو التعسّر، أو أن يصبح غير قادر بشكل عام على سداد ديونه عندما تصبح مستحقة، أو أن يبدأ إجراءات الحصول على فائدة نتيجة أي حالة إفلاس، أو تعسّر أو نتيجة أي قانون آخر يتعلق بالإفلاس أو التعسّر، أو أن يقوم بإعادة التنظيم أو بإعفاء للمدينين، أو أن يتم الإعلان عن التوقف بشكل إختياري عن سداد الديون لدائنيه؛ أو

11.2.17 أن يتم إلغاء أو تعليق ترخيص و/أو إذن عمل المطور من قبل السلطات الحكومية المختصة؛ أو

11.2.18 أن يفشل المقترض في تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي وفقاً للقوانين المعمول بها.

11.3 في حالة إعلان استحقاق القرض وتوجّب سداده وفقاً لأحكام البند (11.1) من هذه الاتفاقية، سيحق للبنك تنفيذ جميع الضمانات أو أي منها والمطالبة بتسديد كامل المبلغ المستحق للقرض. لن يخل هذا عن أي حقوق أخرى متاحة للبنك بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

## 12. المقاصة

سيكون البنك مخوّلاً في أي وقت، ومن دون الحاجة إلى إرسال أي إشعار إلى المقترض، أن يقوم بدمج وتوحيد جميع حسابات المقترض لدى البنك سواء كانت هذه الحسابات منفردة أو مشتركة مع طرف ثالث من أجل تسوية التزامات المقترض بموجب هذه الاتفاقية؛ و

سيجوز للبنك أيضاً ممارسة حق المقاصة ضد أي أموال أو أصول مملوكة للمقترض في أي حساب مصرفي محتفظ به لدى البنك باسم المقترض، سواءً كان الحساب منفرداً أو بالشراكة مع طرف ثالث، وذلك من أجل تسوية قيمة قرض المقترض المستحق وأي التزامات أخرى تتوجب حسب هذه الاتفاقية؛ و

وبموجب هذا، يخوّل المقترض البنك بتنفيذ عملية السحب على المكشوف و/أو بالخصم من حساب المقترض ذي الصلة لدى البنك لتسديد أي مبلغ

due and payable in connection with the fees, payments, premiums, advances, late payment penalty imposed by the developer and other disbursements paid and incurred by the Bank arising out of the Property, the insurance and the Security and shall bear interest thereon at the Interest Rate [at monthly rest] from the date such sums have been overdrawn until settlement and such overdrawn sum and interest shall on demand be paid to the Bank by the Borrower and until payment, shall be charged to the Principal Amount and shall form part of the Loan and secured by the Security under this Agreement.

### 13. Assignment and Benefit

This Agreement is binding on the parties hereto and on their respective successors, assigns, heirs and shall inure to the benefit of each of them and their respective successors. The Borrower shall not assign any of his rights and obligations under this Agreement without the prior written consent of the Bank. The Borrower hereby consents to any assignment by the Bank to his rights and interest under this Agreement.

### 14. Waiver

No course of dealing nor any delay or omission in exercising any right or remedy under this Agreement shall be construed as a waiver of this right or remedy.

### 15. Notices

Any notice by one party to another under this Agreement shall be in writing and shall be sent by registered mail, telex, fax or delivered to the other party provided that any notice by fax shall be confirmed by registered mail.

In case of the Bank the notices shall be sent to P.O Box, 777, Fax 04-5671790, attention Emirates NBD PJSC. In case of the Borrower notices shall sent to P.O Box 211120 Dubai, Fax NA, attention Mr.CM Name.

مستحق وواجب الدفع فيما يتعلق بالرسوم، والدفعات، والأقساط، والسلف، وبعقوبات التأخر في السداد التي يفرضها المطور، والنفقات الأخرى المدفوعة والتي يتكبدها البنك نتيجة للعقار، والتأمين والضمان وسيتحمل تطبيق الفائدة عليها بسعر الفائدة [في نهاية كل شهر] ابتداءً من تاريخ سحب هذه المبالغ حتى تاريخ التسوية، ويجب على المقترض أن يدفع هذا المبلغ المسحوب والفائدة عند طلبها من قبل البنك، وحتى تتم عملية السداد للمبلغ الأصلي وستشكل الدفعة جزءاً من القرض وستكون مؤمنة بالضمان بموجب هذه الاتفاقية.

### 13. التكلفة والمنفعة

هذه الاتفاقية ملزمة لأطراف هذه الاتفاقية وللمن سيخلفهم، وللمتنازل لهم، وللورثة وستعود بالفائدة على كل منهم وعلى خلفائهم. لن يجوز للمقترض التنازل عن أي من حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك. وبموجب هذه الاتفاقية، يوافق المقترض على أي تنازل يصدر من طرف قبل البنك لحقوقه ومصالحه بموجب هذه الاتفاقية.

### 14. التنازل

لن يجوز تفسير أي مسار تعامل ولا أي تأخير أو إغفال في ممارسة أي حق أو تعويض بموجب هذه الاتفاقية على أنه تنازل عن هذا الحق أو التعويض.

### 15. الإشعارات

يجب أن يرسل أي إشعار من طرف إلى آخر بموجب هذه الاتفاقية بشكل كتابي ويجب أن يتم إرساله بالبريد المسجل أو التلكس أو الفاكس أو أن يتم تسليمه إلى الطرف الآخر بشرط أن يتم تأكيد أي إشعار الإرسال عبر الفاكس بالبريد المسجل.

في حالة إرسال الإشعارات إلى البنك، سيتوجب إرسال الإخطارات إلى: ص.ب. 777، فاكس 04-5671790، ولعناية بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع.

أما في حالة إرسال الإشعارات إلى المقترض، فيجب أن ترسل إلى: ص.ب. 211120، دبي، رقم الفاكس غير موجود، عناية اسم السيد سي إم.



Communication by telex or fax shall be deemed to have been received by the addressee when sent which shall be established by telex or fax confirmation copy. Other communication shall be deemed duly received by the other addressee when left at the relevant address stated herein. If communication should take place on a day which is not a business day in the city or country of the addressee or after normal office hours, then delivery shall be deemed effective on the next business day.

## 16. Severability

Any provision of this Agreement which is prohibited, invalidated or unenforceable in any jurisdiction shall, as to such jurisdiction, be ineffective to the extent of such prohibition, invalidity or unenforceability without invalidating or affecting the remaining provisions hereof, or affecting the validity or enforceability of such provisions in any other jurisdiction.

## 17. Validity

This Agreement will continue to remain valid and binding on the Borrower notwithstanding any merger, takeover or amalgamation of the Bank or any change in its constitution.

## 18. Miscellaneous

18.1 If the Loan is granted to more than one Borrower, the Borrowers hereby agree and undertake to be liable for the Loan outstanding as joint and several Borrowers.

18.2 If the Property is under construction and in absence of any Event of Default the Borrower agrees and acknowledges that the Advance(s) shall be available for draw-down during the Availability Period.

18.3 In absence of any Event of Default, the Progressive Advances shall be paid to the Contractor based on certificates prepared by the Consultant, in a form and content satisfactory

سيتم إعتبار أن نسخة تأكيد التلكس أو الفاكس هي إثبات لاستلام أي مراسلات تمت من خلال أجهزة التلكس أو الفاكس مع المرسل إليه. سيتم إعتبار أنه قد تم استلام المراسلات الأخرى حسب الأصول من قبل المرسل إليه الآخر عند إرسالها إلى العنوان ذي الصلة المذكور هنا. في حال توجب أن تتم المراسلات في يوم يعتبر ليس يوم عمل في مدينة أو في بلد المرسل إليه أو أنها قد تمت بعد ساعات العمل الاعتيادية، فسيتم إعتبار أنه قد تم التسليم في يوم العمل التالي.

## 16. قابلية الفصل

سيكون أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية، والذي يكون ممنوعًا أو غير قابل للتنفيذ في أي ولاية قضائية بالنسبة لتلك الولاية القضائية، غير سار حتى الحد المتعلق بذلك المنع أو حتى حد عدم قابلية التنفيذ، وسيتم ذلك من دون إبطال الأحكام المتبقية من هذه الاتفاقية أو التأثير عليها، أو التأثير على سريان أو قابلية تنفيذ تلك الأحكام في أية ولاية قضائية أخرى.

## 17. الصلاحية

ستظل هذه الاتفاقية سارية وملزمة للمقترض بغض النظر عن حدوث أي عملية اندماج، أو استحواذ أو دمج للبنك أو أي تغيير في دستوره.

## 18. متفرقات

18.1 إذا تم منح القرض لأكثر من مقترض واحد، سيوافق المقترضون بموجب هذه الوثيقة وسيتعهدون بتحمل مسؤولية تسديد القيمة المستحقة للقرض كمقترضين مشتركين ومتعديين.

18.2 إذا كان العقار قيد الإنشاء، وفي غياب أي حدث تخلف (أو تأخير)، سيوافق المقترض ويقر بأن السلفة (الدفوعات المقدمة) ستكون متاحة للسحب خلال فترة التوفر.

18.3 في حالة عدم وجود أي حالة تخلف، سيتم دفع

to the Bank, confirming that the work related to, the subject payment order has been concluded by the Contractor, the Bank reserves the right to have this certificate approved by the Bank's appointed consultant.

18.4 In absence of any Event of Default, the Bank shall pay the Advances or the Progressive Advances to the Developer or Contractor according to the payment schedule enclosed in the SPA or the Sanction Letter or as per the Borrower's instructions as the case may be. The Borrower understands and acknowledges that the Bank is not liable to refund any Advances or Progressive Advances paid to the Developer or the Contractor and any interest accrued.

18.5 The Borrower hereby acknowledges and agrees that, the Bank is not liable for any delay in the construction of the Property or delivering it to the Borrower on the Completion Date.

18.6 This Agreement shall continue to be binding on the Borrower notwithstanding any dispute between the Borrower and the Developer or the Contractor in respect of the construction of the Property or any delay, suspension or cancellation of the Property construction.

18.7 The Bank at its sole discretion, and without referring to the Borrower shall have the absolute right to revise the Interest Rate.

18.8 For the consideration of the Loan the Borrower irrevocably agree to appoint the Bank as the attorney of the Borrower by executing a power of attorney substantially in a form approved by the Bank to deal with the registration of ownership, mortgage and any security interest in the Property with the relevant land department either in favour of the Bank or any nominee appointed by the Bank in any manner whatsoever and to enforce all rights and remedies under the relevant documents and do all other things as fully and effectually as the Borrower could do himself in connection therewith.

الدفعات المرحلية للمقاول بناءً على الشهادات التي يعدها الاستشاري، بالشكل والمحتوى المقبول للبنك، والتي تؤكد أن العمل المتعلق بأمر الدفع ذو الصلة قد تم الانتهاء منه من قبل المقاول، وسيحتفظ البنك بالحق في اعتماد هذه الشهادة من قبل الاستشاري المعين من قبل البنك.

18.4 في حالة عدم وجود أي حدث تخلف، سيتوجب على البنك دفع السلف أو الدفعات المرحلية للمطور أو المقاول وفقاً لجدول السداد الوارد في اتفاقية البيع والشراء أو رسالة الاتفاقية أو وفقاً لتعليمات المقترض حسب الحالة. إن المقترض يدرك ويقر بأن البنك غير مسؤول عن رد أي دفعات مقدمة أو دفعات مرحلية مدفوعة للمطور أو المقاول وأي فوائد مستحقة.

18.5 بموجب هذا، يقر المقترض ويوافق على أن البنك غير مسؤول عن أي تأخير في بناء العقار أو في تسليمه إلى المقترض عند تاريخ الانتهاء.

18.6 ستظل هذه الاتفاقية ملزمة للمقترض بغض النظر عن أي نزاع يحدث بين المقترض والمطور أو بين المقترض والمقاول فيما يتعلق ببناء العقار، أو عن أي تأخير أو تعليق أو إلغاء لبناء العقار.

18.7 سيكون للبنك، ووفقاً لتقديره الخاص، الحق المطلق في تعديل سعر الفائدة من دون الرجوع إلى المقترض.

18.8 بالنسبة إلى القرض، سيوافق المقترض، وبشكل لا رجعة فيه، على تعيين البنك كمحامي للمقترض من خلال منح توكيل رسمي جوهري وذلك بشكل نموذج يوافق عليه البنك من أجل التعامل مع إجراءات تسجيل الملكية، والرهن العقاري وأي حالة ضمان تتعلق بالملكية لدى دائرة الأراضي ذات الصلة وتكون إما لصالح البنك أو لصالح أي شخص مرشح يقوم البنك بتعيينه بأي شكل من الأشكال لإنفاذ جميع الحقوق والتعويضات بموجب الوثائق ذات الصلة والقيام بكل الأشياء الأخرى بشكل كامل وفعل كما قد يمكن للمقترض أن يفعلها بنفسه فيما يتعلق بهذه الأمور.

18.9 All charges, commissions and fees are exclusive of Value Added Tax or any other similar sales tax (VAT). The Borrower hereby agrees to pay an amount in respect of any applicable VAT.

#### **19. Law and Submission to Jurisdiction:**

This Agreement shall be governed and construed by the law of United Arab Emirates; the parties hereby irrevocably accept the jurisdiction of the courts of the Emirate of Dubai. Submission to such jurisdiction shall not limit the right of either party to initiate proceedings against the other in any court with jurisdiction over the other or its assets or revenues.

18.9 لا تشمل جميع الأجر، والعمولات والرسوم ضريبة القيمة المضافة VAT أو أي ضريبة أخرى مماثلة لضريبة المبيعات (ضريبة القيمة المضافة VAT). وبالتالي، سيوافق المقترض على دفع أي مبلغ مطبق يتعلق بأي ضريبة قيمة مضافة.

#### **19. القانون والخضوع للسلطة القضائية:**

ستخضع هذه الاتفاقية وستفسر بناءً على قانون دولة الإمارات العربية المتحدة؛ وسيقبل الطرفان بموجب هذه الاتفاقية، وبشكل لا رجعة فيه، الصلاحية القضائية ذات الاختصاص في إمارة دبي. ولن يحد الخضوع لهذه الصلاحية القضائية من حق أي من الطرفين في رفع دعوى ضد الطرف الآخر في أي محكمة لديها أي صلاحية قضائية على الطرف الآخر، أو على أصوله أو إيراداته.