

PURPOSE	To assist homebuyers with down payment and/or closing costs associated with purchasing a home in the State of Illinois. The Illinois Housing Development Authority (IHDA), IHDA Mortgage, offers Illinois HFA1. This Down Payment Assistance (DPA) is offered as a recorded deferred 2 nd mortgage for qualified borrowers.
DATE	Reservations for IHDA Mortgage – Illinois HFA1, will open in Summer 2023 and will run until IHDA has closed the program for reservations in TPO Connect.
USAGE	The funds provided are in the form of a deferred 2 nd mortgage for an owner occupied, primary residence purchase. The DPA 2 nd is required to be used in conjunction with an IHDA 30-year fixed rate 1 st mortgage. Please Note: with all IHDA Mortgage programs, cash back at closing for borrowers may not exceed \$250 + plus any amount over their required minimum investment (any additional should be principal reduction).
DOWN PAYMENT ASSISTANCE	The DPA or “assistance” amount shall be recorded as a 2 nd mortgage and can be used to cover down payment and/or closing costs. Assistance is limited to \$10,000 . The 2 nd mortgage term shall be 30 years. The full principal balance of \$10,000, less any optional payments, is due upon the sooner of the maturity date or repayment of the 1 st mortgage. The 2 nd mortgage may be pre-paid at any time without penalty. The 2 nd mortgage may not be re-subordinated.
2ND MORTGAGE PAYMENT	No monthly payment due. Full repayment of the 2 nd will be due upon the sooner of the maturity date or repayment of the 1 st mortgage (including refinance or sale of the property), or other qualifying repayment events. (Review Mortgage and Note for full terms.)
INTEREST RATE (SET BY IHDA)	<u>Daily IHDA rates apply</u> on the 1 st mortgage. The 2 nd mortgage carries 0% interest.
MINIMUM BORROWER INVESTMENT	The greater of 1% or \$1,000 of the purchase price. (The borrower may not use the tax proration toward the borrower’s contribution of 1% or \$1,000.00 (whichever is greater) into the transaction, those funds must be from the borrower’s own funds or from gift funds if allowable by the AUS.) Please defer to the <u>Program Matrix and IHDA Procedural Guide</u> for details.
REPAYMENT AND RECAPTURE	The 2nd mortgage funds will be repaid at 30 years, unless repaid sooner, or in the event of a refinance or sale. IHDA will release lien when the amount is paid in full. The DPA 2nd is required to be used in conjunction with an IHDA 30-year fixed rate 1st mortgage. The 1st mortgage will carry a 30-year term and must be insured by FHA, guaranteed by VA or USDA, or carry Private Mortgage Insurance as may be required for FNMA HFA Preferred or FHLMC HFA Advantage. Both may be subject to repayment or recapture depending on terms of Recapture Notice.
ELIGIBILITY	- Borrowers can be a first-time homebuyer or non first-time homebuyer in Illinois - Minimum credit score - 640 for all loan types - FHA, VA, USDA, FNMA HFA Preferred, FHLMC HFA Advantage only - AUS Approve/Eligible or Accept/Eligible findings required - No Manual Underwrites - Maximum total debt-to-income (back end) ratio of 45.00% for all loan types - IHDA income and property purchase price limits apply - Property must be a qualified single-family dwelling (this includes condos, townhomes, and 2-units as allowed by Agency) - Pre-purchase homeownership counseling is required for each borrower - PRIOR TO CLOSE or the loan is unsaleable - No manufactured homes Borrowers must meet all eligibility requirements established for the IHDA Mortgage programs, U.S. Bank overlays, and Agency guidelines.
INCOME REQUIREMENT	Borrower’s income must be at or below the limits of the county in which the property is located. The lenders must calculate income using the calculator posted in <u>The Document Library</u> to qualify for IHDA Mortgage DPA.
DISCLOSURE OF FUNDS	All 1 st and 2 nd mortgages require TRID (TILA-RESPA-INTEGRATED DISCLOSURE). On the 2 nd mortgage, only recording fees are allowed.

DISCLAIMER

The terms and conditions are subject to change until the lender locks the loan in TPO Connect. A potential borrower should contact an approved lender for further loan information. In connection with the IHDA Down Payment Assistance programs, the IHDA makes no promises, representations, or warranties to any party, including any borrower, about the actual benefit an IHDA loan might provide in specific situations. Each borrower’s situation is different, and potential borrowers should seek the advice of a financial advisor, attorney, or housing counselor before entering into any loan.



PROPÓSITO

Para ayudar a los compradores de vivienda con pago inicio y/o costos de cierre asociado con la compra de vivienda en el estado de Illinois. La Autoridad de Desarrollo de Vivienda (IHDA), IHDA Mortgage, le ofrece HFA1. Esta asistencia de pago inicio (DPA) se ofrece como una hipoteca secundaria registrada y para prestamistas que sean calificados.

FECHA

Reservaciones de IHDA Mortgage – HFA1 se abre en verano del 2023 y continuará hasta que IHDA cierre el programa de reservaciones en TPO Connect.

APLICACIÓN

Los fondos son proporcionados en forma de una hipoteca secundaria para prestamistas que ocupan su residencia principal. La asistencia de cota inicial (DPA) puede ser utilizada para costos de cierre y/o cota inicial. Toda la asistencia debe ser utilizada con una primera (1) hipoteca de IHDA de plazo de 30 años e interés fijo. Tenga en cuenta: con todos los programas hipotecarios de IHDA, los prestamistas no pueden recibir una devolución de dinero que excede \$250 + más su inversión mínima (algo adicional debe ser utilizado como reducción principal).

**ASISTENCIA DE
COTA INICIAL**

La DPA o monto de asistencia será registrada como hipoteca secundaria y puede ser utilizada para su cota inicial y/o costos de cierre. La asistencia será limitada a \$10,000 cualquiera sea menor. La hipoteca secundaria tendrá términos de 30 años. El saldo del balance de \$10,000, menos pagos opcionales, se vence el día que madure el acuerdo o cuando se pague la primera hipoteca, cualquiera ocurra anteriormente. La hipoteca secundaria puede ser prepagada en cualquier momento sin multa. La hipoteca secundaria no puede ser re subordinada.

**PAGO DE
HIPOTECA
SEGUNDARIA**

No habrá pago mensual. Devolución de la asistencia será pagable cuando la hipoteca secundaria madure o cuando la primera hipoteca sea refinanciada, o se venda la propiedad u otros eventos. (Favor de revisar los términos de la hipoteca y la nota.)

**PORCENTAJE DE
INTERÉS
(DETERMINADO
POR IHDA))**

Interés diario de IHDA sería aplicable en la primera hipoteca. La segunda hipoteca tendría una tasa de 0% de interés.

**INVERSIÓN
MÍNIMA DEL
PRESTAMISTA**

Lo mayor del 1% o \$1,000 del precio de compra. El prestamista no puede utilizar el prorrateo de impuestos de propiedad como su contribución del 1% o \$1,000 (cual sea mayor) para la transacción, estos fondos son obligatorio que sean del prestamista o fondos de regalo (si es permitido por AUS.) Favor difiere se a IHDA Mortgage Program Matrix and Procedural Guide para los detalles.

**REPAGO Y
RECUPERACIÓN**

La **hipoteca secundaria** será pagada en 30 años, aún se pagará antes, o la propiedad se refinancia o se vende. Cuando el monto se paga en totalidad, IHDA liberará la hipoteca. La hipoteca secundaria es en conjunto con la primera hipoteca para recibir la DPA.

La **primera hipoteca** tendrá términos de 30 años y debe ser asegurado por FHA, garantizado por VA o USDA, y llevar seguro hipotecario privado o como sea requerido por FNMA HFA Preferred o FHLMC HFA Advantage.

Ambos pueden estar sujetos a reembolso y recuperación según los términos del aviso de recuperación.

ELEGIBILIDAD DEL PRESTAMISTA

- Puede ser un comprador de vivienda por primera vez o comprador que haiga comprado anteriormente (posterior de tres años) que está comprando su vivienda principal localizada en Illinois.
- Puntaje de crédito mínimo – 640
- Proporción máxima de deuda total a ingresos para todos los tipos de préstamos no debe sobre pasar el 45%.
- FHA, VA, USDA, FNMA HFA Preferred, FHLMC HFA Advantage solamente
 - Evaluación automatizada por Sistema (AUS), aprobado/eligible requerido en las recomendaciones.
 - Suscriptor manual no es permitido
- Límites de ingreso y precio de compra de IHDA son aplicables.
- La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar calificada (esto incluye condominios, casas adosadas y 2 unidades según lo permita la agencia)
- Se requiere asesoramiento previo a la compra de vivienda para cada prestatario antes del cierre o el préstamo no se puede vender.
- Casas manufacturado no son eligibles

Los prestatarios deben cumplir con todos los requisitos de elegibilidad para los programas de hipotecarios de IHDA, las superposiciones de Fannie Mae, y las pautas de U.S. Bank.

REQUISITO DE INGRESO

El ingreso del comprador no debe sobre pasar los límites del condado donde la vivienda este localizada. Los prestamistas deben calcular el ingreso utilizando la calculadora en la biblioteca de documentos de IHDA Mortgage DPA.

DIVULGACIÓN DE FONDOS

Las hipotecas 1 y 2 requieren divulgación integradas de **TRID-RESPA**. En la segunda hipoteca solo se permiten tarifas de registro.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Los términos y condiciones están sujetos a cambios hasta que el prestamista bloquee el préstamo en TPO Connect. Un prestatario potencial debe comunicarse con un prestamista aprobado para obtener más información sobre el préstamo. En relación con los programas de asistencia para el pago inicial de IHDA, IHDA no hace promesas, represalias ni garantías a ninguna de las partes, incluido cualquier prestatario, sobre el beneficio real que un préstamo de IHDA podría proporcionar en situaciones específicas. La situación de cada prestatario es diferente y los prestatarios potenciales deben buscar el consejo de un asesor financiero, abogado o consejero de vivienda antes de entrar cualquier préstamo.

