



Internal Sharia Supervision Committee (ISSC) CBD Al Islami

Real Estate Finance (Under Construction Property)

1. Forward Ijarah is a financing structure involves forward lease contract between the Bank as lessor and customer as lessee.
2. Under Forward Ijarah the bank shall acquire under construction asset from the customer through purchase Istisna agreement.
3. Thereafter, the bank will lease the asset to the customer under forward Ijarah contract within specified period at a certain rate of rental agreed.
4. Upon maturity of the Forward Ijarah contract, the bank will sell the property or asset to the customer at nominal value.

Approval

The Internal Sharia Supervision Committee (ISSC) has reviewed the underlying product structure, services, operational procedures and documents in respect of Real Estate Finance Product based on Forward Ijarah as described below, and hereby confirms that the product comply with rules and principles of Sharia.

Structure and Mechanism

1. The customer signs facility offer letter with the bank.
2. The customer signs application form (Retail).
3. The customer signs Promise to Lease.
4. The bank purchases the asset (under construction) on Istisna basis by signing Purchase Istisna Agreement / Tripartite Assignment Agreement.
5. The Bank will enter into a forward lease contract with the customer to lease the asset to the customer in consideration for an agreed rental for an agreed lease term.
6. The customer signs Purchase Undertaking.
7. The Bank signs Sale Undertaking.
8. The customer signs Service Agency Agreement.

لجنة الرقابة الشرعية الداخلية بنك دبي التجاري - الإسلامي

التمويل العقاري (عقار قيد الإنشاء)

- 1- تعد الإجارة الموصوفة في الذمة هيكل تمويلي يتضمن عقد إيجار آجل بين البنك كمؤجر والعميل كمستأجر.
- 2- بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة، يحصل البنك على أصل قيد الإنشاء من العميل من خلال اتفاقية شراء الاستصناع.
- 3- بعد ذلك، يقوم البنك بتأجير الأصل للعميل بموجب عقد إجارة آجل خلال فترة محددة بسعر إيجار معين متفق عليه.
- 4- عند استحقاق عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، سيقوم البنك ببيع العقار أو الأصل إلى العميل بالقيمة الاسمية.

الموافقة

راجعت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية هيكل المنتج الأساسي والخدمات والإجراءات التشغيلية والوثائق المتعلقة بمنتج التمويل العقاري على أساس الإجارة الموصوفة في الذمة المبينة أدناه، وتؤكد بموجب هذه الوثيقة أن المنتج متوافق مع قواعد ومبادئ الشريعة الإسلامية.

الهيكل والآلية

- 1- يوقع العميل على خطاب عرض التسهيلات مع البنك.
- 2- يوقع العميل على استمارة الطلب (الأفراد).
- 3- يوقع العميل على وعد بالاستئجار.
- 4- يشتري البنك الأصل (تحت الإنشاء) على أساس الاستصناع من خلال التوقيع على اتفاقية شراء الاستصناع / اتفاقية التنازل الثلاثية.
- 5- يبرم البنك عقد إيجار آجل مع العميل لتأجير الأصل إلى العميل مقابل إيجار متفق عليه لمدة إيجار متفق عليها.
- 6- يوقع العميل على تعهد الشراء.
- 7- يوقع البنك على تعهد البيع.
- 8- يوقع العميل على اتفاقية وكالة الخدمات.



9. The customer signs Title Agency Agreement.
 10. The property will be registered in the customer's name, mortgaged in favour of the bank. The mortgage is considered as security against the customer's obligations under the facility.
 11. The customer shall pay the applicable rental to the bank, as per the payment schedule provided.
 12. Pursuant to the sale undertaking and the purchase undertaking, the ownership of the property will be transferred to the customer at the end of the lease term or (if earlier) on an early settlement date.
- 9- يوقع العميل على اتفاقية وكالة حق الملكية.
 - 10- سيتم تسجيل العقار باسم العميل ورهنه لصالح البنك. يعتبر الرهن العقاري بمثابة ضمان مقابل التزامات العميل بموجب التسهيلات.
 - 11- يلتزم العميل بدفع مبلغ الإيجار المنطبق إلى البنك وفقاً لجدول الدفع.
 - 12- وفقاً لتعهد البيع وتعهد الشراء، سيتم نقل ملكية العقار إلى العميل في نهاية مدة الإيجار أو (في وقت أقرب) في تاريخ التسوية المبكرة.

Documentation

- 1- Facility Offer Letter (Commercial)
- 2- Application Form (Retail)
- 3- Promise to Lease
- 4- Purchase Istisna Agreement / Tripartite Assignment Agreement
- 5- Forward Lease Agreement
- 6- Purchase Undertaking
- 7- Sale Undertaking
- 8- Service Agency Agreement
- 9- Title Agency Agreement
- 10- Terms and Conditions

الوثائق

- 1- خطاب عرض التسهيلات (تجاري)
- 2- استمارة الطلب (الأفراد)
- 3- الوعد بالاستئجار
- 4- اتفاقية استصناع للشراء / اتفاقية التنازل الثلاثية
- 5- عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
- 6- تعهد الشراء
- 7- تعهد البيع
- 8- اتفاقية وكالة الخدمات
- 9- اتفاقية وكالة حق الملكية
- 10- الشروط والأحكام