

## التمويل العقاري للعقار الجاهز Ready Property Financing

The chairman of Emirates Islamic (the "Bank") Internal Shariah Supervision Committee has thoroughly vetted the terms and conditions, documents and structure underpinning the ready property financing as operated by the bank whereby the Bank leases properties to its customer through Ijarah Muntahiya Bittamlik, of which the modus operates as follows:

1. The Customer could apply either to the Bank with detailed specifications on the Asset for which he requires to finance or he could obtain a pre-approval from a credit perspective.
2. Upon the Bank's approval for finance, the customer submits a promise to rent the property from the Bank once purchased and owned by the latter.
3. The Bank purchases and takes ownership of the underlying property and gets it registered in its name or the Customer's name on a trust basis while pledging it in favor of the Bank
4. The customer signs a lease (Ijarah Muntahiya Biltamlik) agreement for a given period for the property with the Bank, against a Rental Amount that incorporates the cost of the leased property and the profit margin of the Bank during the lease Tenure. This rental may be linked to a variable, but consistent index known to the two parties and that the variable index shall fall within an upper and lower limit, provided that the rental amount for the first rental period is numerically known.
5. The customer submits a Promise to Purchase the property from the Bank

اطلع رئيس لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لمصرف الإمارات الإسلامية على العقود والمستندات والهيكلية الخاصة بالتمويل العقاري للعقار الجاهز (المعَيَّن) في مصرف الإمارات الإسلامية، والقائمة على مبدأ إجارة المصرف العقاري إلى المتعامل إجارة معيَّنة منتهية بالتمليك عبر الخطوات الآتية:

- 1- يمكن للمتعامل أن يتقدَّم بطلب إلى المصرف يبين فيه العقار الذي يرغب بتمويله مبيَّنًا جميع أوصافه تفصيلًا، أو يمكنه الحصول على موافقة ائتمانية مبدئية.
- 2- في حال موافقة المصرف على تمويل العقار، يوقَّع المتعامل على وعد باستئجار العقار من المصرف بعد شراء المصرف للعقار وتملكه.
- 3- يشتري المصرف العقار المطلوب ويتملكه، ويقوم بتسجيل العقار باسمه، أو باسم المتعامل على سبيل الأمانة، مع رهنه لصالح المصرف.
- 4- يوقع المتعامل عقد استئجار للعقار من المصرف لمدة محددة إجارة معيَّنة منتهية بالتمليك، وتشتمل الأجرة على ثمن العقار المؤجر وعائد المصرف (الريح) خلال مدة الإجارة، وتكون الأجرة مرتبطة بمؤشر متغير منضبط معلوم للطرفين، ويكون للمؤشر المتغير حدُّ أدنى وحدُّ أعلى، بشرط أن تكون الأجرة للفترة الأولى معلومة بالأرقام.
- 5- يوقع المتعامل على وعد بشراء العقار من المصرف.

6. The Bank submits a Promise to Sell the property to the customer at a nominal price upon the latter's fulfillment of its outstanding dues or may indeed sell it to him prematurely at an agreed early sale price through a Sale Agreement.

6- يعطي المصرف وعداً للمتعامل ببيعه العقار بثمن رمزي في حال وفائه بسداد الأجرة المستحقة، ويمكن للمتعامل التملك المبكّر للعقار بعد الاتفاق مع المصرف على مبلغ التملك المبكّر، ويتم ذلك بتبادل الإيجاب والقبول، وينتهي بذلك عقد الإجارة.

7. Upon the customer's fulfillment of all the obligations under the Lease Contract, the property ownership transfer upon signing a Sale Agreement which clearly stipulates the nominal price.

7- في حال دفع المتعامل جميع التزاماته بموجب عقد الإجارة، تنتقل ملكية العقار إلى المتعامل بالتوقيع على عقد بيع مع المصرف يحدّد فيه الثمن الرمزي.

The Chairman of Emirates Islamic Internal Shariah Supervision Committee concludes that the terms and conditions, documents and structure of ready property financing being applied by Emirates Islamic are in conformity with Shariah rules and principles.

وقد قرر رئيس لجنة الرقابة الشرعية الداخلية أنّ الشروط والأحكام والمستندات والهيكل الخاصة بالتمويل العقاري للعقار الجاهز في المصرف متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

Allah Knows Better.

والله أعلم.

أ.د. محمد عبد الرحيم سلطان العلماء  
رئيس لجنة الرقابة الشرعية الداخلية وعضوها التنفيذي