

## تمويل الأصول للشركات في بنك دبي الإسلامي عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك

### DIB CORPORATE ASSET FINANCE – IJARAH MBT

Dubai Islamic Bank (“Bank” or “DIB”) offers Sharia-compliant financing to its corporate customers (Customer) through an Ijara structure for the following purposes:

1. Purchasing tangible asset(s) (excluding those currently leased out) from third-party seller(s) and leasing the same to the Customer.
2. Purchasing tangible asset(s) (excluding those currently leased out) from the Customer and leasing the same to the Customer.

Under this structure, the ownership of the purchased asset, either in part as undivided ownership or the entire asset as the case may be (**Asset**), remains with DIB throughout the Ijara term, while the usufruct of the Asset is transferred to the Customer. At the successful completion of the lease agreement and Customer’s fulfillment of all his financial obligations, DIB, pursuant to the Sale Undertaking, will be obliged to sell the Asset to the Customer for a nominal purchase price.

To implement this structure, the following process flow shall be followed:

1. The Customer shall provide DIB with a Promise to Lease the Asset after DIB’s getting the title to and possession of the same.

يقدم بنك دبي الإسلامي (البنك) تمويلات متوافقة مع الشريعة لمعامله من الشركات (المتعامل) عن طريق هيكله الإجارة للأغراض الآتية:

1. شراء أصول ملموسة (باستثناء أصول مؤجرة) من طرف ثالث وتأجيرها إلى المتعامل.
2. شراء أصول ملموسة (باستثناء أصول مؤجرة) من المتعامل وتأجيرها للمتعامل نفسه.

وبموجب هذه الهيكله تبقى ملكية الأصل (الأصل) الذي تم شراؤه إما جزئياً كحصة شائعة أو كلياً حسب الحالة لدى البنك طيلة فترة الإجارة، بينما تنتقل منفعة الأصل إلى المتعامل بموجب عقد الإجارة. وعند انتهاء فترة التأجير وسداد المتعامل جميع التزاماته المالية، يبيع بنك دبي الإسلامي، بموجب تعهده بالبيع، الأصل إلى المتعامل مقابل ثمن شراء رمزي.

ولتنفيذ هذه الهيكله يتم اتباع الخطوات التالية:

1. يقدم المتعامل للبنك وعدا باستئجار الأصل بعد حصول البنك على ملكيته وتسلمه.

2. Based on this promise, DIB, pursuant to Asset Purchase Agreement, will purchase the Asset from the third party or from the Customer (as the case may be) at a mutually agreed price in light of the prevailing market rate to be determined through independent valuation. The Bank may not purchase the Asset from the Customer for less than 80% of its prevailing market rate. In case of purchase of an undivided share of the asset, the ownership ratio of the Bank shall be reflected in the Asset Purchase Agreement and the relevant systems of the Bank.
- بناء على هذا الوعد، يقوم البنك من خلال اتفاقية شراء الأصل، بشراء الأصل من طرف ثالث أو من المتعامل (بحسب الحالة) مقابل سعر يتفق عليها الطرفان مع اعتبار السعر السائد في السوق والذي يتم تحديده وفقاً لتقييم مستقل. لا يمكن للبنك شراء الأصل من المتعامل بأقل من 80% من سعره السائد في السوق. وفي حال شراء الحصة الشائعة في الأصل، يجب أن تنعكس نسبة ملكية البنك في اتفاقية شراء الأصل وأنظمة البنك المعنية.
3. The Asset will be owned by DIB throughout the financing period but may remain registered in the Customer's name (as the title agent pursuant to the Title Agency Agreement). In that case, it will remain mortgaged with the relevant authority in favor of DIB as a security. However, in case the Bank chooses not to opt for mortgage due to any reason whatsoever, the Bank must stipulate a condition in the relevant security documents/title agency barring the Customer from disposing the Asset without prior consent of the Bank.
- يكون الأصل مملوكاً للبنك على امتداد فترة التمويل، لكن يمكن أن يبقى مسجلاً باسم المتعامل (بصفته وكيل ملكية بموجب اتفاقية وكالة الملكية). في هذه الحالة، سوف يبقى الأصل مرهوناً لدى الجهة المختصة لصالح البنك على سبيل الضمان، إلا أنه لو اختار البنك عدم اللجوء إلى الرهن لأي سبب من الأسباب فعلى البنك أن يشترط في مستندات الضمان/وكالة الملكية المعنية عدم قيام المتعامل بالتصرف في الأصل دون موافقة البنك المسبقة.
4. After purchasing the Asset, DIB and the Customer will enter into a Lease Agreement whereby the Customer will take the Asset on lease from DIB for a certain period of time (which shall not be less than a year) against agreed rentals determined in accordance with the relevant provisions and the schedule of the Lease Agreement. The Asset details shall be mentioned in the Lease Agreement and be recorded in the relevant systems of the Bank including the proportionate ownership where applicable.
- بعد شراء الأصل، يوقع البنك والمتعامل على اتفاقية إجارة، يستأجر بموجبها المتعامل الأصل من البنك لفترة زمنية محددة (لا تقل عن سنة واحدة) مقابل دفعات أجرة متفق عليها يتم تحديدها بما يتوافق مع أحكام اتفاقية الإجارة المعنية والجدول المرفق بها. ويجب ذكر تفاصيل الأصل في اتفاقية الإجارة وفي أنظمة البنك المعنية بما في ذلك نسبة الملكية حيث يقتضي الأمر.

5. DIB, being the owner of the Asset, will be responsible for all ownership related risks and rewards of the Asset. DIB may appoint the Customer as Service Agent to perform some of the ownership duties such as obtaining Takaful cover etc. on behalf of the Bank under a Service Agency Agreement. .5 بصفته مالكا للعقار، سوف يكون البنك مسؤولاً عن جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل، ويجوز للبنك تعيين المتعامل وكيلًا للخدمات للقيام بأداء بعض واجبات الملكية كالحصول على الغطاء التكافلي وما إلى ذلك، بالنيابة عن البنك بموجب اتفاقية وكالة خدمات.
6. DIB shall obtain an irrevocable Purchase Undertaking from the Customer in favour of the Bank, undertaking to purchase the Asset from the Bank, for the consideration of the exercise price, upon exercise by the Bank of the Purchase Undertaking following an event of default. .6 يحصل البنك على تعهد بالشراء لا رجعة فيه من قبل المتعامل لصالح البنك، يلزم فيه المتعامل نفسه بشراء الأصل من البنك مقابل ثمن التنفيذ، عند تنفيذ البنك لوثيقة التعهد بالشراء بعد وقوع حادثة إخلال.
7. DIB shall issue a Sale Undertaking in favor of the Customer promising to sell the Asset to the Customer at an exercise price either during the lease period or upon maturity. In case the Asset was purchased from the Customer, the Sale Undertaking shall be exercisable only after passage of reasonable time (generally one year) from the date on which DIB had purchased the Asset. Exercise price under the Sale Undertaking shall be determined in accordance with the formula provided therein. .7 يصدر البنك تعهدا ببيع الأصل للمتعامل مقابل ثمن التنفيذ إما خلال مدة الإجارة أو بعد انتهاء مدة الإجارة. في حالة شراء الأصل من المتعامل، يصبح التعهد بالبيع قابلاً للتنفيذ بعد مرور فترة زمنية معقولة (عام واحد في الأغلب) من تاريخ شراء البنك للأصل. ويتم تحديد ثمن التنفيذ بموجب التعهد بالبيع وفقا للصيغة الواردة فيه.
8. The Customer shall be under an obligation to pay the rentals as per the agreed rental payment terms of the Lease Agreement. .8 يلتزم المتعامل بسداد الأجرة وفقاً لدفعات الأجرة المتفق عليها بحسب شروط وأحكام اتفاقية الإجارة.
9. At the end of the lease term and upon the Customer having duly performed all its obligations under the Lease Agreement, the Customer can, pursuant to the exercise of the Sale Undertaking, require DIB to sell the Asset to the Customer at the exercise price. The Asset Purchase Agreement provided as an addendum to the Sale Undertaking shall be duly executed between the Customer and DIB to conclude this transaction. .9 عند نهاية فترة الإجارة وبعد أداء المتعامل لجميع التزاماته المحددة بموجب اتفاقية الإجارة، يمكن للمتعامل بموجب تنفيذ مستند التعهد بالبيع بمطالبة البنك ببيع الأصل إلى المتعامل مقابل ثمن التنفيذ. ويتم التوقيع على اتفاقية شراء الأصل المرفقة في مستند التعهد بالبيع بين المتعامل والبنك لتنفيذ هذه المعاملة.

10. The following documents will be executed or issued by the parties to the transaction: المعاملة: سيتم تنفيذ أو إصدار المستندات التالية من قبل أطراف

- |                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| a. Promise to Lease                   | أ. الوعد بالاستئجار              |
| b. Asset Purchase Agreement           | ب. اتفاقية شراء الأصل            |
| c. Lease Agreement                    | ج. اتفاقية الإجارة               |
| d. Service Agency Agreement           | د. اتفاقية وكالة الخدمات         |
| e. Title Agency Agreement             | هـ. اتفاقية الملكية بالوكالة     |
| f. Purchase Undertaking               | و. مستند الوعد بالشراء           |
| g. Sale Undertaking                   | ز. مستند الوعد بالبيع            |
| h. Security Documents (as applicable) | ح. مستندات الضمان (حسب الاقتضاء) |

اعتمدها لجنة الرقابة الشرعية الداخلية في اجتماعها رقم 342 بتاريخ 23 ديسمبر 2024  
Approved by the ISSC in its meeting No. 342 dated 23 December 2024

بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة مرخصة وخاضعة لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

Dubai Islamic Bank Public Joint Stock Company, licensed and regulated by the Central Bank of the UAE