

تمويل الأصول للشركات في بنك دبي الإسلامي عن طريق الاستصناع والإجارة الموصوفة في الذمة

DIB CORPORATE ASSET FINANCE – ISTISNA' & FORWARD IJARA

Dubai Islamic Bank (**Bank**) offers Sharia-compliant financing to its corporate customers through a combination of Istisna' & Forward Ijara structure, for construction or manufacturing of an asset.

Under this structure, the Bank and the customer enter into an Istisna' Agreement for the construction/manufacturing of a fully described asset (**the Istisna' Asset**) against an agreed price which is normally paid through an agreed payment schedule corresponding with different milestones of the manufacturing/construction process.

Under the Istisna' Agreement, the Customer is responsible for constructing/manufacturing the Istisna' Asset and delivering it to the Bank on a specified future date.

In parallel, the Bank (as Lessor) and the Customer (as Lessee) will enter into a Forward Lease Agreement. Under this agreement, the Bank will lease a fully described asset to be manufactured and delivered to the Customer (**Ijara Asset**) on a specified future date.

Pursuant to Forward Lease Agreement, the Customer normally pays certain instalments on account of rental to the Bank before the asset is delivered by the Bank to the Customer. Once the Ijara Asset is delivered to the Customer, the amounts paid on account of rental will be adjusted against the additional rental element and treated as income of the Bank.

Throughout the lease term (from the date the Ijara Asset is delivered to the customer until the lease matures) (**Lease Period**) the Bank will remain the

يقدم بنك دبي الإسلامي (**البنك**) تمويلات متوافقة مع الشريعة لمعامله من الشركات من خلال هيكله مكونة من الاستصناع والإجارة الموصوفة في الذمة لغرض إنشاء أو تصنيع الأصول.

بموجب هذه الهيكلة، يبرم البنك مع المتعامل اتفاقية استصناع لبناء/تصنيع أصل موصوف وصفا منضبطا (أصل الاستصناع) مقابل سعر متفق عليه يتم دفعه عادةً من خلال جدول دفع متفق عليه يتوافق مع مراحل مختلفة من عملية التصنيع/البناء. وبموجب اتفاقية الاستصناع، يكون المتعامل مسؤولاً عن بناء/تصنيع أصل الاستصناع وتسليمه إلى البنك في تاريخ معين في المستقبل.

في نفس الوقت، يبرم البنك (بصفته المؤجر) مع المتعامل (بصفته المستأجر) اتفاقية إجارة موصوفة في الذمة. يقوم البنك بموجب هذه الاتفاقية بتأجير أصل موصوف في الذمة سيتم تصنيعه وتسليمه إلى المتعامل (أصل الإجارة) في تاريخ معين في المستقبل.

بموجب اتفاقية الإجارة الموصوفة في الذمة، يدفع المتعامل عادة أقساطاً معينة على حساب الأجرة للبنك قبل أن يقوم البنك بتسليم الأصل للمتعامل. بمجرد تسليم أصل الإجارة للمتعامل، سيتم تعديل المبالغ المدفوعة على حساب الإجارة مقابل عنصر الأجرة الإضافي ومعاملتها كدخل للبنك. خلال مدة الإجارة (من تاريخ تسليم أصل الإجارة للمتعامل حتى نهاية مدة الإجارة) (فترة الإجارة) سيظل البنك مالاً لأصل الإجارة، بينما يتمتع المتعامل بحق الانتفاع في أصل الإجارة. عند نهاية مدة الإجارة أو في حال التسوية المبكرة، سيبيع البنك أصل الإجارة إلى المتعامل مقابل ثمن التنفيذ والذي يتم تحديده وفقاً للصيغة المتفق عليها.

owner of the Ijara Asset, while the Customer shall enjoy the usufruct of the Ijara Asset. Upon maturity or in the case of early settlement, the Bank will sell the Ijara Asset to the customer at an exercise price to be determined according to the agreed formula.

To implement this structure, the following steps shall be followed:

لتنفيذ هذه الهيكلة، ينبغي اتباع الإجراءات التالية بالتسلسل:

1. The Bank (as Buyer) will purchase through the Istisna' Agreement an Istisna' Asset (fully described by way of specifications) to be delivered by the Customer to the Bank on an agreed future delivery date for the consideration of the purchase price in accordance with the agreed terms and conditions.
1) يشتري البنك (بصفته المشتري) من خلال اتفاقية الاستصناع أصل الاستصناع (الموصوف بالكامل من خلال المواصفات) ليتم تسليمه من قبل المتعامل إلى البنك في تاريخ تسليم مستقبلي متفق عليه مقابل ثمن الشراء وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها.
2. In addition to the Istisna' Agreement, the Bank (as Lessor) and the Customer (as Lessee) will execute a Forward Lease Agreement, whereunder the Customer, in its capacity as the Lessee, takes on lease (by way of forward lease) the described Ijara Asset for the specified Lease Period from the Bank. The Lessee will start paying instalments on account of rentals. This amount will be kept as Amana by the Lessor till the construction is completed and the Ijara Asset is handed over to the Lessee.
2) إضافة إلى اتفاقية الاستصناع، ينفذ كل من البنك (بصفته المؤجر) والمتعامل (بصفته المستأجر) اتفاقية إجارة موصوفة في الذمة حيث يستأجر المتعامل من البنك بصفته المستأجر (عن طريق الإجارة الموصوفة في الذمة) أصل الإجارة الموصوف في الذمة لمدة الإجارة المحددة. ويبدأ المستأجر في دفع الأقساط على حساب الأجرة. ويحتفظ المؤجر بهذا المبلغ كأمانة حتى اكتمال البناء وتسليم أصل الإجارة للمستأجر.
3. The Istisna' Asset will be delivered to the Bank after it is completed as per the terms of the Istisna' Agreement and the Bank will take the possession of the Istisna' Asset.
3) سيتم تسليم أصل الاستصناع إلى البنك بعد اكتماله وفقاً لشروط اتفاقية الاستصناع، وسيقبض البنك أصل الاستصناع.
4. The Bank will, subsequently, deliver the completed Istisna' Asset to the Customer under the Forward Lease Agreement i.e. the Ijara Asset to commence the Ijara through a proper handover mechanism in writing.
4) يقوم البنك بعد ذلك بتسليم أصل الاستصناع المكتمل إلى المتعامل بموجب اتفاقية الإجارة الموصوفة في الذمة أي أصل الإجارة لتبدأ بعدها الإجارة وذلك من خلال آلية مكتوبة مناسبة للتسليم.

5. Any instalments collected in advance under the Forward Lease Agreement shall be adjusted against additional rental element upon commencement of the Ijara. (5) يتم تسوية أية أقساط تم تحصيلها مقدماً تحت حساب الأجرة بموجب اتفاقية الإجارة الموصوفة في الذمة مقابل عنصر الأجرة الإضافي عند بدء الإجارة.
6. The Ijara Asset will be owned by the Bank throughout the Lease Period but may remain registered in the Customer's name (as a title agent pursuant to the Title Agency Agreement) and will remain mortgaged with the relevant authority in favor of the Bank as a security. However, in case the Bank chooses not to get the Ijara Asset mortgaged in favour of the Bank due to any reason whatsoever, the Bank must stipulate a condition in the relevant security documents and the Title Agency Agreement barring the Customer from disposing of the Ijara Asset without prior consent of the Bank. (6) سوف يكون أصل الإجارة مملوفاً للبنك طوال فترة الإجارة ولكن قد يظل مسجلاً باسم المتعامل (بصفته وكيل ملكية بموجب اتفاقية وكالة الملكية) ويبقى مرهوناً لدى السلطة المختصة لصالح البنك كضمان. فإذا لم يرتهن البنك أصل الإجارة لصالح البنك لأي سبب من الأسباب، يجب على البنك أن يشترط في مستندات الضمان المعنية واتفاقية وكالة الملكية منع المتعامل من التصرف في أصل الإجارة بالبيع دون موافقة مسبقة من البنك.
7. The Bank, being the owner of the Ijara Asset, will be responsible for all ownership related risks and rewards of the Ijara Asset. However, the Bank may appoint the customer as service agent against an agreed fee to carry out some of the ownership related responsibilities such as obtaining Takaful cover etc. on behalf of the Bank under a Service Agency Agreement. (7) يكون البنك، بصفته مالفاً لأصل الإجارة، مسؤولاً عن جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل الإجارة. ويجوز للبنك تعيين المتعامل وكيفاً للخدمات مقابل رسوم متفق عليها للقيام ببعض المسؤوليات المتعلقة بالملكية مثل الحصول على التغطية التكافلية وما إلى ذلك نيابة عن البنك بموجب اتفاقية وكالة الخدمات.
8. The Bank shall obtain an irrevocable Purchase Undertaking from the customer obliging itself to purchase the Ijara 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. (8) يحصل البنك من التعامل على تعهد بالشراء يلتزم فيه المتعامل بشراء العين من البنك مقابل ثمن التنفيذ عند تنفيذ البنك للتعهد نتيجة حادثة إخلال.
9. The Bank shall issue a Sale Undertaking in favor of the Customer promising to sell the Ijara Asset (9) يصدر البنك تعهداً بالبيع لصالح المتعامل يعد فيه ببيع أصل الإجارة للمتعامل مقابل ثمن التنفيذ إما خلال فترة الإجارة أو

to the Customer at an exercise price either during the lease period or upon maturity. The exercise price under the Sale Undertaking shall be determined in accordance with the formula provided therein.

10. At the end of the lease term and upon the Customer having duly performed its obligations under the Lease Agreement, the Customer can oblige DIB to sell the Ijara Asset to the Customer for a nominal value pursuant to the exercise of the Sale Undertaking.
11. The sale agreement attached as an addendum to the Sale Undertaking will be duly executed between the Customer and DIB to conclude sale of the Ijara Asset, whether executed at the end of Lease Period or prior to that, to the Customer.

12. The following documents will be executed or issued by the parties to the transaction:

- Istisna' Agreement
- Forward Lease Agreement
- Service Agency Agreement
- Title Agency Agreement
- Purchase Undertaking
- Sale Undertaking
- Security Documents (as applicable)

عند نهاية مدة الإجارة. ويتم تحديد ثمن التنفيذ بموجب التعهد بالبيع وفقاً للصيغة المبينة فيه.

10) في نهاية مدة الإجارة وبعد أن يقوم المتعامل بأداء التزاماته بموجب اتفاقية الإجارة على النحو المطلوب، يمكن للمتعامل إلزام بنك دبي الإسلامي ببيع العقار للمتعامل مقابل ثمن رمزي بموجب مستند التعهد بالبيع.

11) وسيتم تنفيذ اتفاقية البيع المرفقة كملحق لمستند التعهد بالبيع بين المتعامل وبنك دبي الإسلامي لبيع أصل الإجارة للمتعامل سواء تم البيع في نهاية مدة الإجارة أو قبلها.

يتم تنفيذ أو إصدار المستندات التالية من قبل طرفي المعاملة:

- اتفاقية الاستصناع
- اتفاقية الإجارة الموصوفة في الذمة
- اتفاقية وكالة الخدمات
- اتفاقية وكالة الملكية
- مستند التعهد بالشراء
- مستند التعهد بالبيع
- 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