

# Shariah Guidelines of Real-Estate Development Fund Guidelines

## 1. Shari'a Guidelines regarding compensation of the Fund Manager:

1. المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق.

- ✓ The Fund Manager may receive remuneration from the investor for his rendered fund management services; may it be in form of a lump sum or percentage deducted from the value of the unit purchased, provided that they were mentioned in the terms and conditions of the Fund.
- ✓ The Fund Manager may receive performance incentives, which are additional fees that the fund manager will receive in the event of an increased profit level as agreed upon and mentioned in the Terms & Conditions of the Fund

✓ يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.

✓ يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

# Shariah Guidelines of Real-Estate Development Fund Guidelines

## 2. Shari'a Standards regarding Fund Management and its marketing:

2. المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه.

- ✓ Fund manager must strive for optimal results in the best interest of investors. ✓ يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- ✓ The Fund Manager may only invest in venues that are in compliance with laid out fund strategy and goal for which the fund was established. The Fund Manager may divert from the approved investment venues, as per Terms & Conditions only after having inform the Investors and sought necessary permissions. ✓ يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- ✓ The Fund Manager may provide declare an expected profit ratio resulting from participating in the fund based on the study of the market, provided that they are always presented and understood as being estimated profit ratios only. ✓ يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- ✓ The Fund Manager must disclose all expenses charged to the Fund. ✓ يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
- ✓ All relevant documents/ contract of the Fund must be Shari'a compliant. ✓ يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
- ✓ The Fund Manager should obtain the SSB approval on all contracts and agreements related to the Fund. ✓ يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على الهيئة الشرعية لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدما في توقيعها مع أطراف أخرى.
- ✓ Fund Manager may not enter into any contract that requires paying or receiving interest. ✓ لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.



## Shariah Guidelines of Real-Estate Development Fund Guidelines

### 3. Standards of legitimacy for the sale or lease of assets of the Fund:

3. المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها.

- ✓ The Fund may utilize its money for the purchase and operation of real estate projects under the condition that they are Shari'a compliant and don't involve interest in any kind.

✓ يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.

- ✓ The Fund may not demand or receive any interest or other levied financial penalty/ late payment fee from any involved party not fulfilling its contractually agreed upon obligations. The Fund Manager should ensure that appropriate judicial proceedings are applied to receive their dues.

✓ لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.

- ✓ The Fund Manager may rent out Fund-owned properties before they are sold, provided that they are not utilized for Non-Shari'a compliant purposes, i.e. renting out property to a Conventional Bank.

✓ يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.



## Shariah Guidelines of Real-Estate Development Fund Guidelines

✓ The Fund Manager shall not invest in properties in which tenants conduct activities related to the following prohibited businesses

- a) Gambling;
- b) The production and/or sale of alcoholic beverages;
- c) Tobacco products;
- d) Pork related products;
- e) Armaments;
- f) Pornography;
- g) Illegal drugs;
- h) Insurance and interest-based lending; or
- i) Other non-Shari'a compliant businesses as determined by the Shari'a advisor.

✓ لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:

- (a) القمار.
- (b) بيع وإنتاج الكحول.
- (c) إنتاج التبغ.
- (d) صنع الأسلحة.
- (e) الدعارة.
- (f) المخدرات.
- (g) التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.
- (h) أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.



## Shariah Guidelines of Real-Estate Development Fund Guidelines

- ✓ The Fund can acquire properties that are already leased to tenants who do not full fill the Shariah principles including banks, insurance, gambling, alcohol, etc. whose lease rentals are equal to 5% or less of the total revenues based on the following terms

- The revenues derived from non-Shariah tenants will be given to the charity;
- If the Fund can replace the non-Shariah tenant with the Shariah tenant without incurring any financial and legal obligation then it should do so with providing 3 months' notice to such tenants;
- If replacing such tenant is expected to incur financial penalty and legal obligations then the lease term for such tenant should be completed. Upon completion of the lease term non-Shariah tenant should be replaced; and
- If the Fund acquires a new building or a property that does not have any tenants and starts leasing the property to tenants, then in this case, it should not be leased the property to non-Shariah tenant even 5% or less of the total revenues.

✓ يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول .... إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:

- الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
- إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
- إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
- إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.