



SHARIYAH  
REVIEW BUREAU

## Shariah Guidelines for Real Estate Income Generating Program Guidelines

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

1. المعايير الشرعية لأجور مدير البرنامج.

- ✓ The Program Manager may receive remuneration from the investor for his rendered program 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 Program.
- ✓ The Program Manager may receive performance incentives, which are additional fees that the program manager will receive in the event of an increased profit level as agreed upon and mentioned in the Terms & Conditions of the Program.

✓ يجوز لمدير البرنامج 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 البرنامج.

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



## Shariah Guidelines for Real Estate Income Generating Program Guidelines

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

2. المعايير الشرعية لإدارة البرنامج وتسويقه.

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



## Shariah Guidelines for Real Estate Income Generating Program Guidelines

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

3. المعايير الشرعية لتأجير أصول البرنامج وبيعها.

- ✓ The Program 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.
- ✓ The Program 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 Program Manager should ensure that appropriate judicial proceedings are applied to receive their dues.
- ✓ The Program Manager may rent out Program -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.

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

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

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





SHARIYAH  
REVIEW BUREAU

## Shariah Guidelines for Real Estate Income Generating Program Guidelines

✓ The Program 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 البرنامج 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 for Real Estate Income Generating Program Guidelines

- ✓ The Program 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:

✓ يمكن لمدير البرنامج 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:

- a) The revenues derived from non-Shariah tenants will be given to the charity;
- a) If the Program 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;
- b) 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
- c) If the Program 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.

(a) الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.

(b) إذا كان مدير البرنامج يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالبرنامج من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.

(c) إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على البرنامج ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.

(d) إذا استثمر مدير البرنامج في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير البرنامج تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

