

### Freedom to Finance Non-residential Property

Sharjah Islamic Bank's Non-Residential property finance offers customers the flexibility of choosing completed properties such as shops, office spaces, and other business units.

Individuals (Salaried or Self Employed) who are willing to buy non-residential properties or Investment Real Estate properties but do not have money to pay the developer or seller in lump sum, Banks help these customers to buy their property by getting the finance and settle the amount in installments on monthly basis.

These properties can be in form of Serviced offices, Retails Stores/Shops or Non-Residential Land etc. legalized by UAE government and subject to be completed as per evaluation report.

**Ijarah:** Under the Ijarah transaction, the Bank will purchase the property as requested and promised to be leased by the customer and allow the customer, the bank will lease it to the customer and enable it and enables it to use it and benefit of the property for a predetermined period of time and in return the customer will pay a pre-determined agreed rent. At the end of the finance tenure; property ownership moves to customer name through "Gift Contract".

### Key Finance Features & Benefits:

- Minimum monthly income of AED 15,000/- month onwards
- Finance of up to AED 10 million to complement your business growth
- Convenient tenure periods of up to 20 years
- Competitive profit rates to commercial customers
- Salary transfer is not required
- Pre-Approval concept
- Cater all customer segments (Salaried & Self Employed)

### Salaried Applicants:

- **Individuals**, employed in UAE with monthly salary being transferred to SIB or any other Bank in UAE
- **Minimum Salary: Non-Residential Properties (below):**

| Individuals                                 | UAE Nationals | Expatriates |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|
| Salary transfer to Sharjah Islamic Bank A/C | AED 15,000    | AED 15,000  |
| Salary transfer to other Banks A/C          | AED 20,000    | AED 20,000  |

### Employment Duration:

- o Customers working for approved companies with Sharjah Islamic Bank: Confirmed employment or six months of employment
- o Customers – working for non-approved companies with Sharjah Islamic Bank: Six months of employment

### Finance Tenure: Up to 20 years

### Self Employed Applicants:

- **Individuals**, with business in the UAE and / or verifiable rental / contractual income in UAE
- **Minimum Income From Business:**
  - o Average Net Profit: AED 30,000 per month or
  - o 15% of the minimum average monthly credit of AED 100,000
- **From Property Rent:**
  - o 70% of property rental proven income (income to be supported by lease agreement(s) and copy of lease cheques)
- **Length of Business:** 3 years from the establishment
- **Finance Tenure:** up to 20 years

### Finance to Value (FTV): Non-Residential Properties

| Residential Non Property | UAE Nationals  | Expatriates    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Finance Amount           | Max: AED 10 Mn | Max: AED 10 Mn |
| Finance to Value         | Upto 75%       | Upto 70%       |

### Key Basic Documentation Requirement: Salaried Applicants

- Application form duly signed by customer
- Valid Emirates ID and Passport with residence visa
- Current dated Salary certificate
- Bank statement for 6 months showing 6 salaries
- Documentation and Study Fee: 1.25% of the approved finance amount
- Property documents – Sale Agreement, copy of property Title Deed, completion notice/certificate

### Key Basic Documentation Requirement: Self Employed Applicants

- Application form duly signed by customer
- Valid UAE National ID and passport showing the residence visa
- Documentation and Study Fee: 1.25% of the approved finance amount.
- Property documents – Sale Agreement, copy of property Title Deed, completion notice/certificate

**حرية تمويل العقارات غير السكنية.**  
يوفر تمويل العقارات غير السكنية من مصرف الشارقة الإسلامي للعملاء المرونة في اختيار العقارات المكتملة مثل المتاجر والمساحات المكتبية ووحدات الأعمال الأخرى.

الأفراد (الموظفين براتب أو الذين يعملون لحسابهم الخاص) الذين على استعداد لشراء العقارات غير السكنية أو العقارات الاستثمارية وليس لديهم أموال ليدفعوا المبلغ بكامله دفعة واحدة للمطور أو البائع، تقوم البنوك بمساعدة هؤلاء العملاء على شراء منزل أحلامهم من خلال الحصول على التمويل وسداد المبلغ بالتقسيط على أساس شهري

يمكن أن تكون هذه العقارات في شكل مكاتب خدمات أو متاجر / محلات بيع بالتجزئة أو أرض غير سكنية وما إلى ذلك مصدق عليها من قبل حكومة الإمارات العربية المتحدة وتخضع للإكمال وفقاً لتقرير التقييم.

**الإجارة:** بموجب معاملة الإجارة، سيقوم المصرف بشراء العقار بناءً على طلب العميل والسماح للعميل بالحق في استخدامه والاستفادة من العقار لفترة زمنية محددة مسبقاً وفي المقابل سيقوم العميل بدفع الإيجار المتفق عليه مسبقاً. في نهاية مدة التمويل: تنتقل ملكية العقار إلى اسم العميل من خلال "عقد الهبة". في نهاية مدة التمويل، تنتقل ملكية العقار إلى اسم العميل من خلال "عقد هبة".

### مزاي وفوائد الرئيسية لتمويل العقارات غير السكنية

- الحد الأدنى للدخل الشهري 15,000 درهم إماراتي شهرياً فأكثر
- تمويل يصل إلى 10 ملايين درهم إماراتي لاستكمال نمو أعمالك
- فترات سداد طويلة تصل إلى 20 سنة
- معدلات ربح تنافسية للعملاء التجار
- لا يشترط تحويل الراتب
- مبدئ الموافقة المسبقة
- تلبية احتياجات جميع فئات (الموظفين والعاملين لحسابهم الخاص)

### المتقدمون براتب:

- الأفراد، العاملين في دولة الإمارات مع تحويل الراتب الشهري إلى مصرف الشارقة الإسلامي أو أي بنك آخر في دولة الإمارات.
- الحد الأدنى للراتب: العقارات غير السكنية (أدناه):

| الأفراد                                 | مواطني      | الوافدين    |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| تحويل الراتب إلى مصرف الشارقة الإسلامي  | 15,000 درهم | 15,000 درهم |
| تحويل الراتب إلى حساب بنكي لدى بنك أخرى | 20,000 درهم | 20,000 درهم |

### مدة التوظيف:

- o العملاء العاملون لدى الشركات المعتمدة لدى مصرف الشارقة الإسلامي: تثبيت الخدمة أو ستة أشهر من العمل.
- o العملاء العاملون لدى الشركات غير المعتمدة لدى مصرف الشارقة الإسلامي: ستة أشهر من العمل
- **مدة التمويل:** تصل إلى 20 سنة

### المتقدمون العاملون لحسابهم الخاص:

- **الأفراد**، الذين لديهم أصحاب الأعمال الخاصة في دولة الإمارات و / أو دخل إيجاري / تعاقد يمكن التحقق منه في دولة الإمارات
- الحد الأدنى للدخل من الأعمال:
  - o متوسط صافي الربح: 30,000 درهم شهرياً أو
  - o 15% من الحد الأدنى لمتوسط الائتمان الشهري البالغ 100,000 درهم
- **من إيجار العقارات:**
  - o 70% من الدخل المؤكد لإيجار الممتلكات (الدخل مدعوم بعقد إيجار (عقود) ونسخة من شيكات الإيجار)
- **مدة العمل:** 3 سنوات من تاريخ التأسيس
- **مدة التمويل:** تصل إلى 20 سنة

### التمويل مقابل القيمة : العقارات غير السكنية

| العقارات الغير السكنية | مواطني             | الوافدين           |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| مبلغ التمويل           | يحد أقصى: 10 مليون | يحد أقصى: 10 مليون |
| التمويل مقابل القيمة   | حتى 75%            | حتى 70%            |

### متطلبات الوثائق الأساسية: المتقدمون براتب

- استمارة طلب موقعة حسب الأصول من قبل العميل
- بطاقة الهوية الإماراتية وجواز سفر ساري المفعول مع تأشيرة الإقامة
- شهادة راتب سارية المفعول
- كشف حساب بنكي لمدة 6 أشهر يوضح 6 رواتب
- رسوم المستندات والدراسة: 1.25% من مبلغ التمويل المعتمد.
- وثائق الملكية - عقد البيع، نسخة من سند ملكية العقار، إشعار/ شهادة الإكمال

### متطلبات الوثائق الأساسية: أصحاب الأعمال الخاص

- استمارة طلب موقعة حسب الأصول من قبل العميل
- بطاقة الهوية الإماراتية وجواز سفر ساري المفعول مع تأشيرة الإقامة
- رسوم المستندات والدراسة: 1.25% من مبلغ التمويل المعتمد.
- وثائق الملكية - عقد البيع، نسخة من سند ملكية العقار، إشعار/ شهادة الإكمال

## Key Basic Documentation Requirement: Applicants with Business Income:

- Bank statement for 6 months Personal and / OR Business
- Trade License
- Copy of Chamber of Commerce Registration
- Memorandum & Articles of Association
- Financial statements audited of last two years

## Documentation Requirement: Applicants with Property Rental Income:

- Six Month's Copy of Personal Bank Statements; showing monthly / annual rental income
- Copies of rental income supporting documents; i.e.: lease agreement(s) and lease cheque(s) showing monthly / annual rental income, title deed of the rented property

## Current Profit Rates:

- Non-Residential Ready Properties &/OR Land:
- New Purchase, Mortgage Finance Buyout, Additional finance &/OR Equity Release (CashyourProperty)

| Segment / Rates<br>(Reducing p.a.)    | Non-Residential Ready Property &/OR Land New Purchase &/OR Mortgage Buyout |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
|                                       | Variable Rental Rate<br>(Margin)                                           | Variable Rental Rate<br>(EIBOR Value) | Min & Max Rate |
| Salaried - SIB Salary Transferred     | 1.99%                                                                      | 6M EIBOR                              | 5.50% / 25%    |
| Salaried - SIB Non-Salary Transferred | 2.25%                                                                      | 6M EIBOR                              | 5.50% / 25%    |
| Self-employed – All segments          | 2.49%                                                                      | 6M EIBOR                              | 5.50% / 25%    |

| Segment / Rates<br>(Reducing p.a.)    | Non-Residential Ready Property &/OR Land Additional Finance &/OR Equity Release |                                       |                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
|                                       | Variable Rental Rate<br>(Margin)                                                | Variable Rental Rate<br>(EIBOR Value) | Min & Max Rate |
| Salaried - SIB Salary Transferred     | 2.25%                                                                           | 6 Months                              | 5.50% / 25%    |
| Salaried - SIB Non-Salary Transferred | 2.49%                                                                           | 6 Months                              | 5.50% / 25%    |
| Self-employed – All segments          | 2.75%                                                                           | 6 Months                              | 5.50% / 25%    |

- The above mentioned profit rates are in effect from 28th August 2024 onwards

## Fees and Charges:

| Service                                                                              | Fees                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Documentation & Study fees Non-Residential Properties                                | - <b>1.25%</b> of the approved finance amount                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Early Settlement fee during the Ijarah or Murabaha period Non-Residential Properties | - <b>Early Settlement Fee – if settled within 5 years of the booking date:</b><br>- <b>2.00%</b> of the total outstanding Ijarah OR Murabaha amount plus the unpaid and accrued profit amount till the settlement date (without any cap of minimum/maximum fee amount); else 0.00% if settled after 5 years<br>- <b>Note:</b> No early settlement fee will be applicable for employees of Ministry of Defence (MOD) & GHQ - if the staff chooses to pre-pay the finance facility |
| Property Registration Fee                                                            | - As per the applicable Government charges, paid prior to transferring the title to the Lessee (customer)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| First Degree Mortgage fee and any other additional transfer Fee (if applicable)      | - As per the applicable Government charges, paid prior to transferring the title to the Lessee (customer)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Property Takaful Premium                                                             | - Offices/Complete Floor used for Office: 0.0176% of the property value; with a minimum policy premium amount of AED 455<br>- Shops: 0.13% of the property value; with a minimum policy premium amount of AED 780<br>- Property takaful premium will be charged "annually" and will be calculated based on the property value (premium for the first year will only be charged on pro-rata basis only)                                                                           |
| Life Takaful Premium                                                                 | - A Life Takaful fee will be charged on the total liability amount (principle) in order to cover the outstanding amount in cases of death or permanent total disability, God forbids.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## متطلبات الوثائق الأساسية: المتقدمون ذو الدخل التجاري:

- نسخة من كشف الحساب البنكي لمدة 6 أشهر شخصية و / أو تجارية
- الرخصة التجارية
- نسخة من شهادة تسجيل غرفة التجارة.
- عقد التأسيس والنظام الأساسي
- البيانات المالية المدققة لأخر سنتين الماضيتين

## الوثائق المطلوبة: المتقدمون الحاصلون على دخل إيجار عقار:

- نسخة من كشف الحساب البنكي الشخصي لأخر ستة أشهر، موضحاً فيها الدخل الشهري أو السنوي من الإيجارات.
- نسخ من المستندات الداعمة لإيرادات الإيجار: على سبيل المثال: عقد (عقود) الإيجار وشيك (شيكات) الإيجار التي توضح دخل الإيجار الشهري / السنوي، وسند ملكية العقار المستأجر.

## معدلات الربح:

- منتجات تمويل العقارات غير السكنية والأراضي الجاهزة:
- شراء جديد و/أو شراء المديونيات و/أو تمويل إضافي و/أو تمويل بضمان العقار

| الشريحة / المعدلات<br>(متناقص سنوياً)                        | منتجات تمويل العقارات غير السكنية والأراضي الجاهزة: شراء جديد و/أو شراء المديونيات |                                   |                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                                              | معدل الإيجار المتغير (الهامش)                                                      | معدل الإيجار المتغير (قيمة إيجار) | الحد الأدنى/الأقصى للربح |
| العاملون براتب - تحويل الراتب إلى مصرف الشارقة الإسلامي      | 1.99%                                                                              | 6M EIBOR                          | 25% / 5.50%              |
| العاملون براتب - بدون تحويل الراتب إلى مصرف الشارقة الإسلامي | 2.25%                                                                              | 6M EIBOR                          | 25% / 5.50%              |
| العاملون لحسابهم الخاص - جميع الشرائح                        | 2.49%                                                                              | 6M EIBOR                          | 25% / 5.50%              |

| الشريحة / المعدلات<br>(متناقص سنوياً)                        | منتجات تمويل العقارات غير السكنية والأراضي الجاهزة: تمويل إضافي و/أو تمويل بضمان العقار |                                   |                          |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                                              | معدل الإيجار المتغير (الهامش)                                                           | معدل الإيجار المتغير (قيمة إيجار) | الحد الأدنى/الأقصى للربح |
| العاملون براتب - تحويل الراتب إلى مصرف الشارقة الإسلامي      | 2.25%                                                                                   | 6 شهور                            | 25% / 5.50%              |
| العاملون براتب - بدون تحويل الراتب إلى مصرف الشارقة الإسلامي | 2.49%                                                                                   | 6 شهور                            | 25% / 5.50%              |
| العاملون لحسابهم الخاص - جميع الشرائح                        | 2.75%                                                                                   | 6 شهور                            | 25% / 5.50%              |

- معدلات الربح المذكورة أعلاه ستكون سارية اعتباراً من 28 أغسطس 2024 فصاعداً

## الرسوم والمصروفات:

| الخدمة                                                                  | الرسوم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رسوم المستندات والدراسة العقارات غير السكنية                            | - 1.25% من مبلغ التمويل المعتمد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| رسوم التسوية المبكرة خلال فترة الإجارة أو المرابحة العقارات غير السكنية | - <b>رسوم التسوية المبكرة - في حالة التسوية بعد 5 سنوات من تاريخ الحجز:</b><br>- <b>2.00%</b> من إجمالي مبلغ الإجارة أو المرابحة المستحق بالإضافة إلى مبلغ الربح غير المدفوع والمستحق حتى تاريخ التسوية (بدون أي سقف لمبلغ الحد الأدنى / الأقصى للرسوم) آخر 0.00 % إذا تمت تسويته بعد 5 سنوات<br>- <b>ملاحظة:</b> لن يتم تطبيق أي رسوم تسوية مبكرة على موظفي وزارة الدفاع (MOD) والقيادة العامة - إذا اختار الموظفون الدفع المسبق للتسهيلات المالية |
| رسوم تسجيل العقار                                                       | - وفقاً للرسوم الحكومية المطبقة، تُدفع قبل نقل الملكية إلى المستأجر (العميل)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| رسوم الرهن العقاري من الدرجة الأولى وأي رسوم نقل إضافية (إن وجدت)       | - وفقاً للرسوم الحكومية المطبقة، تُدفع قبل نقل الملكية إلى المستأجر (العميل)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| قسط تكافل العقاري                                                       | - المكاتب / الطابق الكامل المستخدم للمكاتب: 0.0176% من قيمة العقار؛ مع حد أدنى لمبلغ قسط التأمين 455 درهماً إماراتياً<br>- المكاتب: 0.13% من قيمة العقار، مع حد أدنى لقسط البوليصه يبلغ 780 درهم<br>- سيتم احتساب قسط التكافل العقاري "سنوياً" وسيتم احتسابه على أساس قيمة العقار (سيتم احتساب قسط التأمين للسنة الأولى فقط على أساس برو-رتا فقط)                                                                                                   |
| قسط التأمين التكافلي على الحياة                                         | - سيتم فرض رسوم تكافل على الحياة على إجمالي مبلغ المديونية (الأصل) من أجل تغطية المبلغ المستحق في حالات الوفاة أو العجز الكلي الدائم، لا قدر الله.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>You will be offered 03 options to choose from as your preferred takaful provider. Please <a href="#">click here</a> for more details available on our website pertaining to life takaful policy details and fees</li> </ul>                                                                        |
| Property evaluation fee | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non-refundable valuation fee for conducting the valuation of the property from one of the empaneled valuation companies is as follows: <ul style="list-style-type: none"> <li>Serviced Office/Retail Stores / Shops: Upto AED 3,500</li> <li>Non-Residential Land: AED 3,00</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>سيتم عرض عليك 03 خيارات للاختيار من بينها كمزود التكافل المفضل لديك. من فضلك <a href="#">انقر هنا</a> لمزيد من التفاصيل المتاحة على موقعنا على تفاصيل وثيقة التكافل والرسوم</li> </ul>                                                                                              |                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>رسوم التقييم غير القابلة للاسترداد لإجراء تقييم للممتلكات من إحدى شركات التقييم المفضلة في كالتالي: <ul style="list-style-type: none"> <li>المكتب الخدمات/ مناجر/متاجر البيع بالتجزئة: حتى 3500 درهم إماراتي</li> <li>الأراضي غير السكنية: 3000 درهم إماراتي</li> </ul> </li> </ul> | رسوم تامين العقار |

#### Notes:

- Life Takaful cover is mandatory to avail Real Estate Finance, customers will be offered a choice of three approved Takaful service providers
- Above mentioned Property Takaful Premium rate and amount is subject to change based on the takaful provider approval which will be based on case-to-case basis
- Above mentioned fees and charges does not include the Value Added Tax (VAT)
- Any application or documentation and Study fees or property evaluation fee that have been paid to Sharjah Islamic Bank are non-refundable
- Any Fees and Charges (whether demanded or not) will be collected from any of customer account with the Bank
- Details of our Fees and Charges are set out on the Schedule of Services and Tariffs which is available on our website: [www.sib.ae](http://www.sib.ae) and we will also inform customers of any charge we make if they request any service
- We can change the amount of our Fees and Charges and introduce new or different Fees and Charges to reflect the cost of the work or service involved or for any other reason whatsoever. Customer will therefore need to ensure they refer to the latest schedule of services and tariffs. Where we change the amount of our Fees and Charges, we will provide customers with notice with sufficient time gap as required by law and regulation
- Please click here to access the additional terms and conditions

#### For Additional Finance requests:

- Early Settlement fee will be applied on the settlement of the existing Ijarah or Murabaha deal when customer is requesting for the additional finance
- Processing fee will be charged only on the additional finance amount requested by the customer

#### Brief Process and Approval Validity:

- On Submission of documents and application, credit pre-approval would be released. On completion of the property evaluation and submission of application for final approval, contract sign-off, property transfer and mortgage, finance disbursement and booking would be completed
- Cooling-Off Period: As per Consumer Protection Standards, you have the right to a cooling-off Period of 5 complete business days at time of signing the agreement for the purchase of a financial product or service. However, given the nature of -NonResidential Property Finance, you hereby confirm you chose to waive your right to a cooling-off period irrevocably, and hence your application will be immediately processed on best effort basis
- Upto 90 calendar days to book the finance deal which is "inclusive of 45 days of in-principal approval and 45 days of final approval"
- "In-Principal Approval": Validity will be of 45 calendar days within which customers are requested to complete other documentation requirements and submit the case to Bank for the "Final Approval" assessment and approval
- "Final Approval": Validity will be of 45 calendar days within which customers are requested to complete other documentation requirements and submit the case to Bank for the "contract issuance"
- Expired Applications: If the Retail Real Estate finance application is not booked within 90 calendar days (does not apply on the buyout case and also cases where payment cheque is released and first-degree mortgage is completed) then:
  - o Case is to be submitted as a "Fresh Application with the fresh relevant documents" as per the relevant customer type/segment
  - o No refund or adjustments of the fee amount paid earlier will be accepted

#### Calculation and Charging of profit:

- We calculate variable rental on the daily outstanding balance of the Home Finance facility. Variable rental is payable monthly or as approved by the Bank
- Variable rental is calculated on the basis of a 360 days calendar year and accrues daily
- Mortgage Finance Rate is made up of two components i.e., 3 / 6 Month AED Emirates Interbank Offered Rate (EIBOR) and the SIB Margin with applicable minimum and maximum agreed upon rate
- Any changes to the Property/Mortgage Finance Rate will take effect immediately. We will inform customers of the change either by email or by SMS before the lease period is due for renewal
- Any change in EIBOR will have an impact on the rental rate for that review period which may increase or decrease your monthly installments payable to the bank
- SIB Margin will be set out in the Agreement and will remain fixed for the duration of the full Settlement/payment Period, (or in the case of a Fixed Introductory Profit Rate Finance, for the duration of the Variable Profit Rate Period), unless otherwise agreed between the Bank and customer

- بعد التأمين التكافلي على الحياة إلزاميًا للاستفادة من تمويل العقارات. سيتم توفير خيار للمتعاملين للاختيار من بين ثلاثة مزودي خدمات تكافل معتمدين يخضع معدل وقيمة قسط تكافل العقار المشار إليه أعلاه لموافقة مزود التكافل، وقد يتم تعديله وفقًا لتقدير مزود التكافل وعلى أساس كل حالة على حدة
- الرسوم والرسوم المذكورة أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة (VAT)
- أي رسوم المستندات و الدراسة أو رسوم تامين الممتلكات التي تم دفعها إلى مصرف الشارقة الإسلامية غير قابلة للاسترداد
- سيتم تحصيل أي رسوم ومصاريف (سواء طلبت أم لا) من حساب العميل لدى المصرف
- تفاصيل الرسوم والمصاريف الخاصة بنا موضحة في جدول الخدمات والتعريفات المتاح على موقعنا الإلكتروني: [www.sib.ae](http://www.sib.ae) وسنقوم أيضًا بإبلاغ العملاء بأي رسوم تنقاضيها إذا طلبوا أي خدمة
- يمكننا تغيير مبلغ الرسوم وفرض رسوم جديدة أو مختلفة لتعكس تكلفة إجراء أو الخدمة المعنية أو لأي سبب آخر على الإطلاق. لذلك سيحتاج العميل إلى التحقق من أحدث جدول للخدمات والتعريفات. عندما نغير مبلغ المصاريف والرسوم، سنزود العملاء بإشعار كما هو مطلوب بموجب القانون واللوائح
- الرجاء [انقر هنا](#) للوصول إلى الشروط والأحكام الإضافية

#### طلبات التمويل الإضافية:

- سيتم تطبيق رسوم السداد المبكر على تسوية معاملة الإجارة أو المراجعة الحالية عندما يطلب العميل التمويل الإضافي
- سيتم فرض رسوم المعالجة فقط على مبلغ التمويل الإضافي الذي يطلبه العميل

#### عملية مختصرة وصلاحيه الموافقة:

- عند تقديم المستندات والطلب، سيتم إصدار الموافقة الائتمانية الأولية، وعند الانتهاء من تقييم العقار وتقديم طلب الموافقة النهائية وتوقيع العقد ونقل الملكية والرهن وصرف التمويل وإجراء القيود المحاسبية.
- فترة خيار العدول: حسب معايير حماية المستهلك، يحق لك الحصول على فترة خيار العدول مدتها 5 أيام عمل كاملة من تاريخ توقيع الاتفاقية لشراء منتج مالي أو خدمة. ومع ذلك، ونظرًا لطبيعة تمويل العقارات غير السكنية، فإنك تؤكد هنا بأنك قد اخترت التنازل عن حقك في فترة خيار العدول بشكل لا رجعة فيه، وعليه سيتم معالجة طلبك على الفور وبأقصى جهد ممكن.
- ما يصل إلى 90 يومًا تقويمياً لإجراء القيود المحاسبية للتمويل "بما في ذلك 45 يومًا من الموافقة المبدئية و 45 يومًا من الموافقة النهائية"
- "الموافقة المبدئية": ستكون الصلاحية لمدة 45 يومًا تقويمياً يطلب من العملاء خلالها إكمال متطلبات الوثائق الأخرى وتقديم الحالة إلى المصرف لتقييم "الموافقة النهائية" و "الموافقة عليها"
- "الموافقة النهائية": ستكون الصلاحية 45 يومًا تقويمياً يطلب خلالها من العملاء إكمال متطلبات الوثائق الأخرى وتقديم المعاملة إلى المصرف من أجل "إصدار العقد"
- انتهاء صلاحية الطلبات: إذا لم يتم إجراء القيود المحاسبية لطلب التمويل العقاري الخاص بالأفراد في غضون 90 يومًا تقويمياً (لا ينطبق على حالة شراء المديونية والحالات التي يتم فيها إصدار شيك الدفع وإكمال الرهن العقاري من الدرجة الأولى) ف:
- o يجب تقديم المعاملة ك "طلب جديد مع المستندات الجديدة ذات الصلة" وفقًا لفئة/شريحة العميل ذات الصلة
- o لن يتم قبول أي استرداد أو تعديلات لمبلغ رسوم المعالجة المدفوعة مسبقًا

#### حساب وتحصيل الربح:

- نقوم باحتساب الأجرة المتغيرة على الرصيد اليومي المستحق من تسهيلات التمويل العقاري. ويتم دفع الربح شهريًا أو وفقًا لموافقة المصرف
- يتم احتساب الأجرة المتغيرة على أساس عام تقويمي مدته 360 يومًا وتتراكم يوميًا
- يتكون معدل التمويل العقاري من عنصرين، أي معدل الفائدة بين البنوك الإماراتية لمدة 3 / 6 أشهر (EIBOR) وهامش مصرف الشارقة الإسلامي مع حد أدنى وحد أعلى متفق عليه.
- أي تغييرات في معدل التمويل العقاري سوف تصبح سارية المفعول على الفور. سنبلغ العملاء بالتغيير إما عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الرسائل القصيرة قبل موعد تجديد فترة الإيجار
- أي تغيير في سعر إيجار سيجكون له تأثير على الإيجار لفترة المراجعة تلك والتي قد تزيد أو تنخفض الأقساط الشهرية المستحقة للمصرف.
- سيتم تحديد هامش مصرف الشارقة الإسلامية في الاتفاقية وسيظل ثابتًا طوال فترة السداد الكاملة، (أو في حالة تمويل معدل الربح التمهيدي الثابت، طوال فترة معدل الربح المتغير)، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك بين المصرف والعميل.



### Monthly Payments:

- Customer must make the Monthly Payments on the dates they are due until they have paid off the whole of the Home Finance outstanding balance. If at the payment date or when the Property is sold, we do not receive the whole of the Home Finance outstanding balance, customer must pay us the remaining Home Finance outstanding balance.
- Bank may vary the amount of the first or any subsequent monthly payment after giving customers with written notice through email or SM:
- To take account of any variation in the profit rate (for EIBOR based Home Finances or during the Variable Profit Rate Period of a Fixed Introductory Profit Rate Finance only);
- To take account of any additional sums that may become due from customers under the Agreement;
- To ensure that the Home Finance outstanding balance is repaid no later than the payment date
- The finance amount, will be calculated as per the below illustrative example:
- **Example:** Finance amount of AED 1,000,000, Tenure of 15 years, and Profit rate at minimum of 5.50% reducing p.a. finance details will be as follows:
- Documentation and study Fee: AED 12,500
- Total Profit amount: AED 478,388
- Monthly Payments: AED 8,214
- **Example:** Finance payment illustration where profit rate on the finance is changing:
- Documentation and study Fee: AED 3,125
- Finance amount of AED 250,000 with a tenure of 05 months calculated at variable profit rates, finance details will be as follows:

| Variable Profit Rate: (Reducing p.a.) | Monthly Payment Date: | Monthly Payment Amount: | portion of Principal Amount considered in Monthly Payment:: | Monthly Profit Amount: | Outstanding Balance Amount: |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 2.99%                                 | 2-Oct-25              | 50,378.54               | 49,755.62                                                   | 622.92                 | 200,244.38                  |
| 4.00%                                 | 2-Nov-25              | 50,488.74               | 49,799.01                                                   | 689.73                 | 150,445.37                  |
| 4.50%                                 | 2-Dec-25              | 50,528.18               | 49,964.01                                                   | 564.17                 | 100,481.36                  |
| 3.50%                                 | 2-Jan-26              | 50,466.71               | 50,163.87                                                   | 302.84                 | 50,317.49                   |
| 5.50%                                 | 2-Feb-26              | 50,555.80               | 50,317.49                                                   | 238.31                 | 0                           |

**Note: Above outlined finance details in the examples are for illustrative purpose only and may vary based on customer type, segment, property type and any other factor the Bank deem suitable for as per Bank's policy**

### Finance Termination Amount:

- Where the lease is terminated during the lease term, the termination amount shall be the aggregate of the following:
- Principal (fixed rental) outstanding balance amount
- Accrued and unpaid profit (variable rental) amount as of termination date
- Any amount on hold representing Sharia approved fee and charges fall due to the bank as per the Ijarah Contract or approved Bank's Tariff Schedule
- Early settlement amount calculated at a percentage of the outstanding balance amount set out in the above Fees and charges section
- The finance termination/early settlement amount, will be calculated as per the below illustrative example:  
Example: Finance outstanding amount of AED 2,046,153.84 with the settlement date after 14 days:
  - Finance outstanding amount: AED 2,046,153.84
  - Accrued Un-paid Profit amount: AED 30,351.29
  - Early Settlement Fee: AED 61,384.62 (if settlement within 5 years of the booking date)
  - **Total Amount to Settle: AED 2,137,889.75**

**Note: Above outlined finance details in the example are for illustrative purpose only and may vary based on the settlement request, date and any other factor the Bank deem suitable for as per Bank's policy. You may have to pay an early settlement fee if you pre-settled the financing facility.**

### Warnings:

- If you do not keep up your payments/payments on time then:
- 1- You may lose your property and may be repossessed by the Bank
  - 2- Your account will go into arrears which may affect your credit rating and may limit your ability to access/obtain financing in the future
  - 3- Your security cheque may be presented for clearing; against the settlement of the unpaid installment amount
  - 4- In case of default, the Bank will initiate actions including financing collection measures involving collateral securities and claim on guarantees and initiate legal proceedings against you in the competent courts of the UAE
  - 5- The finance tenor will remain fixed and will not be altered, even if the installment amount increases or decreases as a result of fluctuations in the profit rates

### المدفوعات الشهرية:

- يجب على العميل تسديد الدفعات الشهرية في تواريخ استحقاقها حتى يقوم بسداد كامل الرصيد المستحق على التمويل العقاري. إذا لم نستلم كامل الرصيد المستحق للتمويل العقاري في تاريخ السداد أو عند بيع العقار، فيجب على العميل أن يدفع لنا الرصيد المتبقي من التمويل العقاري.
- يجوز للمصرف تغيير مبلغ الدفعة الأولى أو أي دفعة شهرية لاحقة بعد إعطاء العملاء إشعاراً خطياً عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية:
- لمراجعة أي تباين في معدل الربح (للتمول العقاري القائم على إيبور أو خلال فترة معدل الربح المتغير لتمويل معدل الربح التمهيدي الثابت فقط):
- مراعاة أي مبالغ إضافية قد تصبح مستحقة على العملاء بموجب الاتفاقية:
- للتأكد من سداد الرصيد المستحق للتمويل العقاري في موعد لا يتجاوز تاريخ السداد
- سيتم احتساب مبلغ التمويل حسب المثال التوضيحي التالي:
- **مثال:** مبلغ التمويل 1,000,000 درهم، ومدة السداد 15 سنة، ومعدل الربح 5.50% للسنة الأولى متناقص سنوياً، ستكون تفاصيل التمويل على النحو التالي:
- رسوم المستندات والدراسة : 12,500 درهم
- إجمالي مبلغ الربح: 478,388 درهم
- الدفعات الشهرية: 8,214 درهم
- **مثال:** توضيح سداد التمويل عند معدل الربح متغير على التمويل.
- رسوم المستندات والدراسة: 3,125 درهم إماراتي.
- مبلغ تمويل بقيمة 250,000 درهم إماراتي لمدة 5 أشهر محسوب بمعدلات ربح متغيرة، تفاصيل التمويل كما يلي:

| معدل الربح المتغير (مناق ص سنوياً) | تاريخ القسط الشهري | قيمة القسط الشهري | الجزء المتغير من مبلغ التمويل في حساب القسط | قيمة الربح الشهري | الرصيد القائم |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 2.99%                              | 02-أكتوبر-2025     | 50,378.54         | 49,755.62                                   | 622.92            | 200,244.38    |
| 4.00%                              | 02-نوفمبر-2025     | 50,488.74         | 49,799.01                                   | 689.73            | 150,445.37    |
| 4.50%                              | 02-ديسمبر-2025     | 50,528.18         | 49,964.01                                   | 564.17            | 100,481.36    |
| 3.50%                              | 02-يناير-2026      | 50,466.71         | 50,163.87                                   | 302.84            | 50,317.49     |
| 5.50%                              | 02-فبراير-2026     | 50,555.80         | 50,317.49                                   | 238.31            | 0             |

**لاحظة: التفاصيل المالية المبينة أعلاه في المثال هي لغرض توضيحي فقط وقد تختلف بناءً على فئة العميل والقطاع ونوع الملكية وأي عامل آخر يراه المصرف مناسباً وفقاً لسياسة المصرف.**

### مبلغ إنهاء التمويل:

- إذا تم إنهاء عقد الإيجار خلال مدة الإيجار، يجب أن يكون مبلغ الإنهاء إجمالي ما يلي:
- مبلغ التمويل "الأجرة الثابتة" القائم
- مبلغ الأرباح المستحقة وغير المدفوعة (الأجرة المتغيرة) حتى تاريخ الإنهاء
- أي مبلغ يمثل الرسوم والمصاريف المستحقة للمصرف والمتوافق عليها من الناحية الشرعية وفقاً لعقد الإجارة أو جدول الرسوم المعتمد في المصرف
- مبلغ السداد المبكر محسوباً على نسبة مئوية من مبلغ الرصيد القائم المبين في بند الرسوم والتكاليف أعلاه
- سيتم احتساب مبلغ إنهاء التمويل / السداد المبكر وفقاً للمثال التوضيحي أدناه:
- مثال: مبلغ التمويل المستحق وقدره 2,046,153.84 درهم مع تاريخ السداد بعد 14 يوماً:
- مبلغ التمويل القائم : 2,046,153.84 درهم
- مبلغ الربح المتراكم وغير المدفوع: 30,351.29 درهم
- رسوم السداد المبكر: 61,384.62 درهم (في حال التسوية خلال 5 سنوات من تاريخ الحجز)
- **إجمالي المبلغ المراد تسويته: 2,137,889.75 درهم**

**ملاحظة: تفاصيل التمويل الموضحة أعلاه في المثال هي لغرض التوضيح فقط وقد تختلف بناءً على طلب التسوية وتاريخ التسوية ونوع العميل وأي عامل آخر يعتبره المصرف مناسباً لسياسة المصرف. قد تضطر إلى دفع رسوم سداد مبكر إذا قمت بسداد التمويل مبكراً.**

### تحذير:

- إذا لم تستمر في سداد مدفوعات في الوقت المحدد، فعندئذ:
1. قد تفقد عقارك وسيتم الاستحواذ عليه من قبل المصرف
  2. سيترتب على حسابك متأخرات مما قد يؤثر على تصنيفك الائتماني وقد يحد من قدرتك على الوصول / الحصول على تمويل في المستقبل
  3. قد يتم تقديم شيك الضمان الخاص بك للمقاصة؛ لتسوية مبلغ القسط غير المدفوع
  4. في حالة التخلف عن السداد، سيقوم المصرف باتخاذ إجراءات بما في ذلك إجراءات تحصيل التمويل التي تنطوي على ضمانات ومطالبة بالضمانات وبدء إجراءات قانونية ضدك في المحاكم المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة.
  5. ستبقى مدة التمويل ثابتة ولن يتم تعديلها، حتى في حال حدوث زيادة أو نقصان في مبلغ القسط نتيجة للتقلبات في معدلات الربح.

#### Disclaimers:

- This document is provided for information and illustration purpose only based on customer request. All finances are granted at sole discretion of SIB Standard Terms & Conditions. SIB reserves the right to amend any of the above outlined key facts without any prior notice
- Sharjah Islamic Bank does not charge profit on any of its finance credit products granted to its customers
- The Bank may also at its absolute discretion change any of the terms and conditions at any time by giving you 60 days prior notice. We may give notice of variations by any means available, including but not limited to email and secure e-message service and by publication on our website ([www.sib.ae](http://www.sib.ae))
- This product has been approved by the Sharjah Islamic Bank's Internal Sharia Supervision Committee

#### إخلاء المسؤولية:

- تم تقديم هذا المستند لغرض المعلومات والتوضيح فقط بناءً على طلب العميل. يتم منح جميع الموارد المالية وفقاً للتقدير المطلق لشروط وأحكام مصرف الشارقة الإسلامي القياسية. يحتفظ مصرف الشارقة الإسلامي بالحق في تعديل أي من الحقائق الرئيسية الموضحة أعلاه دون أي إشعار مسبق
- لا يفرض مصرف الشارقة الإسلامي أرباحاً على الأرباح المتراكمة لأي من منتجاته الائتمانية التمويلية الممنوحة لعملائه
- يجوز للمصرف أيضاً وفق تقديره المطلق تغيير أي من الشروط والأحكام في أي وقت من خلال إعطائك إشعاراً قبل 60 يوماً. قد نقدم إشعاراً بالتغييرات بأي وسيلة متاحة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر البريد الإلكتروني وخدمة الرسائل الإلكترونية الآمنة ومن خلال النشر على موقعنا الإلكتروني ([www.sib.ae](http://www.sib.ae))
- تمت الموافقة على هذا المنتج من قبل لجنة الرقابة الشرعية الداخلية بمصرف الشارقة الإسلامي

By signing this document, I/We acknowledge that I/We have read, understand, received a copy and agree to all of the above terms and product facts outlined which have been explained to me/us

بالتوقيع على هذا المستند الذي استلمنا منه نسخة، أقر / نقر بأنني / بأننا قد قرأنا وفهمنا ووافقنا على جميع الشروط والأحكام المذكورة أعلاه والتي تم شرحها لي / لنا

#### First Applicant:

Name: [ ]

Signature [ ]

Date: [ ]

#### Second Applicant:

Name: [ ]

Signature [ ]

Date: [ ]

#### المتقدم الأول:

الاسم: [ ]

التوقيع: [ ]

التاريخ: [ ]

#### المتقدم الثاني:

الاسم: [ ]

التوقيع: [ ]

التاريخ: [ ]