

## اللجنة الشرعية

### Sharia Committee

القرار (23/2/1)

1444 / 8 / 22 هـ - 2023 / 3 / 14 م

الموضوع: منتج البيع على الخارطة.

الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن اللجنة الشرعية لشركة دويتشه الخليج للتمويل في يوم الثلاثاء الموافق (22 / 8 / 1444 هـ -

2023 / 3 / 14 م) اطلعت على الاستفسار الوارد من إدارة المنتج بشأن "منتج البيع على الخارطة".

حيث توقع الشركة اتفاقية مع المطور لتوضيح صرف الدفعات وتمهيش الصك بعد صدوره لصالح

العميل، ومن ثم توقع عقد مع العميل (بيع بالتقسيط) وعقد إدارة حساب الامانة حيث تشرف الشركة

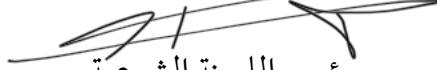
على صرف الدفعات للمطور العقاري حتى انتهاء المشروع، وبعد دراسة اللجنة للعقود المرفقة

والمداولة، انتهت اللجنة إلى إجازة العمل به بالصيغة المرفقة.


وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

اللجنة الشرعية

أ. د. يوسف بن عبد الله الشبيلي




رئيس اللجنة الشرعية



د. أحمد بن عبد الرحمن الجفالي

عضو اللجنة الشرعية



د. عبد الله عيسى العايضي

عضو اللجنة الشرعية

## اتفاقية تمويل المستفيدين و الية صرف الدفعات و رهن العقار

- 1- ابرمت هذه الاتفاقية بعون الله تعالى وتوفيقه، بتاريخ 0000/00/00 هـ الموافق 00000/00/00 م , بين كل من:  
شركة دويتشه الخليج للتمويل وعنوانها : ص.ب. 75370 الرمز البريدي 11578 بمدينة الرياض و مقيدة بالسجل التجاري رقم(1010280521). ويمثلها في توقيع هذا سعادة الاستاذ/ 000000000، ومنصبه/000000000، ويشار اليها في هذه الاتفاقية **(الطرف الأول)**
- 2- شركة ..... وهي شركة سعودية ..... وعنوانها: ص.ب. .... الرمز البريدي ..... بمدينة ..... و مقيدة بالسجل التجاري رقم(.....). ويمثلها في توقيع هذا سعادة الاستاذ/.....، ومنصبه/..... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم (.....) ويشار اليها في هذه الاتفاقية **(الطرف الثاني)**

ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان" ومنفصلين بـ "الطرف".

### تمهيد:

حيث أن الطرف الاول و هو أحد شركات التمويل العقاري الرائدة في مجال التمويل العقاري تم تمويل المستفيدين الراغبين في تملك الوحدة السكنية حسب عقود الاستصناع الموقعة ما بين المطور العقاري (الطرف الثاني) و المستفيدين في المشروع المذكور ادناه و حيث ان الطرف الثاني و هو شركة متخصصة في تطوير العقارات السكنية و يرغب في تطوير مشروع سكني تحت مسمى " ..... " بمدينة "....." برقم رخصة البيع على الخارطة "....." ، وحيث أبدى الطرف الأول رغبته في تمويل المستفيدين الراغبين بتملك الوحدات السكنية في المشروع وفق عقد الاستصناع الموقع ما بين الطرف الثاني و المستفيدين ، وحيث يرغب الطرفان في تحديد إطار التفاهم حول عملية صرف قيمة الوحدات السكنية حسب جدول الدفعات الموضح في عقود الاستصناع الموقعة ما بين الطرف (الثاني) و المستفيد، فقد تم الاتفاق بين الطرفين على ما يلي:

### المادة الأولى:

يعتبر التمهيد أعلاه والملاحق المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية و متمماً لها ومفسراً لبنودها.

### المادة الثانية: الغرض من الاتفاقية

تعتبر هذه الاتفاقية أساساً لعلاقة شراكة استراتيجية فيما بين الطرفين بغرض تنظيم عملية صرف الدفعات المستحقة، وتحدد المفوضين بطلب صرف الدفعة و النموذج صرف الدفعة المعتمد من قبل الطرف الأول.

### المادة الثالثة: آلية صرف الدفعة إلى الطرف الثاني

تكون آلية الصرف بحسب مايلي:

- تكون عمليات الصرف الدفعات المستحقة للطرف الثاني عن طريق المراسلة بالبريد الالكتروني او بما يتم الاتفاق به بين الطرفين بشرط أن يكون مكتوباً وموقعاً.
- يقوم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بنموذج الصرف حسب نموذج الصرف (ملحق رقم 1) توضح فيها المطالبة المالية لصرف الدفعة المستحقة موقعة من قبله و الاستشاري الهندسي المخصص للمشروع من قبل لجنة البيع على الخارطة على ان تكون مفصلة و تحتوي على المعلومات الآتية كحد أدنى:

1. اسم المستفيد.
2. رقم الهوية.
3. اسم المشروع
4. اسم المطور
5. رقم الرخصة
6. رقم حساب الضمان
7. رقم الوحدة السكنية/ الدور
8. نوع العقار
9. قيمة الوحدة

10. المبالغ المستلمة سابقاً و المبلغ المطلوب صرفه  
11. نسبة انجاز الوحدة السكنية المعتمدة من الاستشاري الهندسي

- ج. يقوم الطرف الثاني بتزويد المطالبة المالية بعد التوقيع عليها من قبل الاستشاري الهندسي المعتمد من قبل لجنة البيع على الخارطة و طلب صرف المبلغ المستحق للوحدات السكنية في المشروع إلى حساب الضمان مرفقة بصورة من رخصة البيع على الخارطة توضح فيها بيانات حساب الضمان و البنك.  
د. بعد استيفاء الطرف الثاني لجميع المتطلبات و المستندات النظامية، يقوم الطرف الاول بصرف المبلغ المستحق وفق إجراءاته خلال 5 ايام عمل.  
هـ. يتم صرف الدفعة الأخيرة للطرف الثاني بما لا يقل عن 5% من قيمة الوحدة السكنية، بشرط استحقاقه لها وبشرط عدم استيفاء مايقابل هذه النسبة أو جزء منها مسبقاً، وعلى أن تتوافق الدفعة الأخيرة مع الاشتراطات الموضحة في المادة الخامسة.  
و. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن سلامة وصحة وتحديث بيانات الحسابات أو تغييرها، وهو المسؤول عن أي خلل أو تقصير فيها، كما ويعد الطرف الثاني مستملاً لأي مبلغ تم تحويله من الطرف الأول بناءً على بيانات حسابات الطرف الثاني بغض النظر عن استلامها.

#### المادة الرابعة: المفوضين بطلب الصرف

يقدم الطرف الثاني خطاب رسمي للطرف الأول عبر البريد الالكتروني يوضح اسم و بيانات و نموذج التوقيع المفوض بطلب الصرف لاعتمادهم، ويعدّ الطرف الثاني المسؤول عن سلامة وصحة وتحديث بيانات المفوض.

#### المادة الخامسة: صرف الدفعة الاخيرة

يتم صرف الدفعة الأخيرة بناء على الاشتراطات والالية التالية:  
أ. الاشتراطات:

1. استكمال بناء الوحدة السكنية الممولة من قبل الطرف الأول حسب الألية الموضح في المادة الثالثة و استيفاء الاشتراطات لنسبة الدفعة و نسبة الانجاز المنصوصة والموضحة في عقد الاستصناع ما بين العميل المستفيد و المطور (الطرف الثاني)
2. اطلاق التيار الكهربائي و تمديد خدمات المياه قبل تسليم العقار للمستفيد
3. عدم وجود أي مانع من الموانع للانتفاع من العقار والاستفادة منه بالكامل دون أي عوائق للانتفاع أو موانع مادية أو نظامية أو قانونية.
4. عدم وجود مخالفات مقترنة بالعقار تمنع المستفيد من الانتفاع بالوحدة السكنية

ب. تهميش و رهن على العقار الوحدة لطرف الأول و صرف الدفعة:

1. يقوم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بخطاب رسمي موقع يوضح اسم و رقم تواصل الوكيل الشرعي الممنوح صلاحية الرهن على العقارات المتعاقد عليها.
2. تزويد الطرف الأول بكشف وبيانات الوحدات السكنية والصكوك الجاهزة للافراغ والرهن
3. تنسيق مع ممثل الطرف الأول (دويتشه) لتاريخ و وقت رهن العقار لصالح الطرف الأول.
4. سيتم تزويد الطرف الثاني و لجنة البيع على الخارطة لكاتب العدل وممثل الطرف الأول ما يثبت صرف الدفعات السابقة لاتمام عملية الرهن.

#### المادة السادسة: الالتزام

1. التزام الطرف الثاني باشعار الطرف الاول بموعد تاريخ افراغ الصك و تهميشه حسب الاجراءات و الاليات المتبعة و حسب النموذج المتبع
2. التزام الطرف الثاني باتباع الاليات و الاشتراطات المذكورة في المادة الخامسة لاتمام تهميش الصك لصالح الطرف الاول
3. إلتزام الطرف الاول بصرف المبلغ المستحق وفق الاجراءات النظامية و النماذج المعتمدة خلال 5 ايام عمل
4. التزام الطرف الثاني بهذه الشروط والأحكام

### المادة السابعة: سرية المعلومات

يلتزم الطرفان بالحفاظ على سرية كافة المعلومات والبيانات والمستندات والمخططات والوثائق الخاصة بهما أو التي تخص عملائهما (سواء كانت شفوية أم مكتوبة أم مخزنة إلكترونياً) والتي تسلم لهم أو يطلعون عليها، وعدم الإفصاح عن أية معلومات تتضمنها إلى أي طرف/ أطراف أخرى بصورة مباشرة أو غير مباشرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل بعضهما البعض ويمتد التزام الطرفين بالمحافظة على ما نص عليه في هذه المادة إلى ما بعد انتهاء و/أو إنهاء هذا الاتفاقية.

### المادة الثامنة: الزامية هذه الاتفاقية

تعتبر هذه الاتفاقية ملزمة بين الطرفين و توضح الالية المتبعة بين الأطراف.

### المادة التاسعة: الإخطارات والمراسلات

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات والمخاطبات المتعلقة بهذه الاتفاقية إما بتسليمها باليد لقاء إقرار خطي بالاستلام او بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني وتعد منتجة لآثارها إذا بلغت بالطرق المذكورة. ويلتزم طرفي هذه الاتفاقية عند قيام أي طرف بتغيير عناوينه بإخطار الطرف الآخر بذلك قبل (15) يوماً من التاريخ المحدد للتغيير.

### المادة العاشرة: التنازل والتفويض

لا يجوز لأي من الطرفين التفويض أو التنازل عن أي من حقوقه أو التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية بدون موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

حررت هذه الاتفاقية من نسختين أصليتين، وقد تسلم كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها.

## توقيع الاتفاقية

الطرف الاول		
التوقيع /	الأسم /	شركة دويتشه الخليج للتمويل
الختم /	الصفة /	
الطرف الثاني		
التوقيع /	الأسم /	.....
الختم /	الصفة /	

والله ولي التوفيق,,,

ملحق رقم (1)

(نموذج صرف الدفعة المستحقة)

مطالبة مالية رقم (00)												
التاريخ												
المطور:												
المشروع:												
جهة التمويل:		شركة دويتشه الخليج للتمويل										
أدناه تفاصيل المطالبة المالية المستحقة للوحدات السكنية المستنصنة بعد تحقق شرط نسبة الإجاز وتاريخ الصرف حسب الإجاز المعتمد من المشرف الهندسي للمشروع												
المدينة	رقصة وافي	عدد الوحدات في المخطط المبلغ المستحق (ر.س)	سعر الوحدة	نسبة الإجاز المعتمدة من الاستشاري الهندسي	قيمة الوحدة السكنية	ماتم استلامه	المبلغ المستحق	نسبة الإجاز المعتمدة من الاستشاري الهندسي	سعر الوحدة	رقم الوحدة السكنية	رقم الهوية	اسم العميل
.....	....	.....	....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11
اجمالي المطلوب صرفه الى حساب الضمان لدى البنك.....رقم.....							0.00%					
ملاحظة: تقارير الإنجاز للمشرف الهندسي للمشروع.												
إعتماد المطور للمطالبة		شركة.....										
إعتماد المشرف الهندسي للإجاز		مكتب..... للاستشارات الهندسية										

## ملخص عقد التمويل

### بيانات المستفيد

اسم المستفيد	التاريخ	رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	الرقم المرجعي للعقد
اسم المستفيد الثاني <sup>1</sup>	التاريخ	رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	الرقم المرجعي للعقد

### بيانات التمويل

تفاصيل المبلغ المستحق سداده	نوع التمويل	ر.س.	
مبلغ التمويل	معدل النسبة السنوي (APR)	ر.س.	%
كلفة الأجل	مدة عقد التمويل	%	
قيمة كلفة الأجل	عدد الأقساط	ر.س.	
الرسوم الإدارية	مبلغ القسط الشهري	ر.س.	ر.س.
التأمين*	تاريخ استحقاق الدفعة الأولى	ر.س.	
تاريخ استحقاق القسط الأجل الشهري	تاريخ استحقاق الدفعة الأخيرة*	ر.س.	
أي رسوم أو تكاليف أخرى*	إجمالي المبلغ المستحق سداده	ر.س.	ر.س.
الملاحظات الإضافية*			

### أبرز بيانات العقار

نوع العقار	قيمة العقار	(شقة/فيلا/أرض/...)
اسم المطور	اسم المشروع	
رقم رخصة البيع على الخارطة	رقم حساب الضمان	
البنك	الحي	
المدينة	تاريخ إصدار الصك	
رقم الصك	رقم العقار	
مكان إصدار الصك	*مساحة البناء	
مساحة الأرض	عدد الغرف	
*جاهزية العقار للسكن	*مدة ضمان المطور لعقاري	
عمر العقار		

### أبرز أحكام عقد التمويل

جدول السداد لعقد التمويل	ملحق رقم (1) صفحة 10
الآثار المترتبة على التأخر في سداد الأقساط	المادة التاسعة: الإخلال بالعقد صفحة 7
إجراءات السداد المبكر	المادة الثامنة: طلب تعجيل السداد صفحة 7
إجراءات حق الانسحاب (إن وجد)*	لا ينطبق
إجراءات التعامل مع الضمانات في حال انخفاضها	المادة السادسة: الضمانات صفحة 5
إجراءات ممارسة حق إنهاء عقد التمويل	المادة التاسعة: الإخلال بالعقد صفحة 7
إجراءات التعامل مع حالة وفاة المستفيد	المادة السابعة عشرة: التأمين على المديونية (في حال الوفاء أو العجز الكلي الدائم) صفحة 8

تنويه: الاطلاع على هذا الملخص لا يغني عن قراءة كافة محتويات عقد التمويل وملحقاته ولا يعفي من الالتزامات الواردة فيه.

توقيع الشخص المفوض بالتوقيع عن الممول والختم

توقيع المستفيد بالاطلاع والاستلام

\* تدرج عبارة (لا ينطبق) إذا كان البند المعني لا ينطبق على عقد التمويل.

بسم الله الرحمن الرحيم

**عقد بيع بالتقسيط بصيغة المرابحة  
(تيسير بالسلع) تمويل عقاري**

الحمد لله رب العالمين، و الصلاة والسلام على سيدنا و نبينا محمد وعلى آله و صحبه أجمعين ... و بعد:

في يوم	الخميس	بتاريخ	11111	الموافق	11111	بمدينة	تم إبرام هذا العقد بين كل من
<p>أولاً: &lt;شركة التمويل&gt; شركة مساهمة سعودية برأس مال ..... ريال سعودي و رقم السجل التجاري 00000000 مرخص لها برقم ترخيص بموجب الأمر السامي رقم 000 و تاريخ 11111 و الموافق 0000 و عنوانها الوطني: المركز الرئيسي 00000 ..... رقم الوحدة: 0000 الرياض 11111 - 1111 البريد الإلكتروني: المركز الرئيسي هاتف رقم 0000000، خاضعة لإشراف و رقابة &lt; البنك المركزي السعودي &gt; (ويشار إليه فيما بعد ب الطرف الأول و/أو &lt;شركة التمويل&gt;)</p>							
ثانياً:	.....	هوية وطنية	00000	الجنسية السعودية	تاريخ	0000	الموافق
اسم جهة العمل	.....	الرقم الوظيفي		العنوان الوطني	المدينة	.....	هاتف المنزل
هاتف العمل	0000	الجوال	0000	البريد الإلكتروني	صندوق البريد		الرمز البريدي
اسم قريب/صديق للاتصال به عند اللزوم		هوية	00000	الرقم المرجعي للعقد			

(ويشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني)

تمهيد							
<p>حيث ان الطرف الأول يملك السلعة المحددة بالجدول المشار له في الفقرة (1) من المادة الأولى ، و حيث تقدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول بطلب شراء عدد من وحدات السلعة المحددة بالجدول أدناه، و عليه فقد تعاهد الطرفان و هما بكامل الأهلية للتعاهد شرعاً و نظاماً، و اتفقا على امضاء هذا البيع و تنفيذ الشروط و الأحكام الواردة في هذا العقد باعتبار هذه المقدمة و مرافق العقد (طلب التمويل- جدول السداد و عقد رهن و اتفاقية حساب الأمانة/ الإضافي) و اية ملاحق أخرى يتم الاتفاق عليها خطياً و التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد تُقرأ معه و تفسر به و ملزمة لطرفي العقد.</p>							
<p><b>المادة الأولى: الإيجاب و القبول ومواصفات السلعة و ثمن المبيع و سريان شروط و أحكام العقد:</b></p>							
<p>1. الإيجاب و القبول ومواصفات السلعة: باع الطرف الأول السلعة المملوكة له المحددة بالجدول أدناه للطرف الثاني القابل بذلك بالثمن المحدد بالجدول أدناه بيعاً ناجزاً وفق البيانات والشروط أدناه:</p>							
نوع السلعة	.....	بموجب شهادة تخزين	11111	عدد وحداتها	11111	ثمن الوحدة	11111
تكلفة شراء الطرف الأول للسلعة		500,000.00 ر.س.					
بيانات عامة تخص تمويل السلعة							

تمويل عقاري بصيغة المرابحة	نوع التمويل
726000.00 ر.س	ثمن البيع للطرف الثاني: تكلفة شراء الطرف الأول للسلعة مضافاً لها
226000.00 ر.س	مبلغ الربح
رقم امر الشراء	التغطية / الضمانات
0000	رقم الحساب الجاري للطرف الثاني
00000	
2.	<b>ثمن المبيع:</b> تم تحديد ثمن المبيع على أساس تكلفة شراء الطرف الأول للسلعة مضافاً إليها الربح، وتم احتساب مبلغ الربح وفقاً لتكلفة الشراء مضروباً في هامش ربح سنوي فعلي متفق عليه، محسوباً على أساس الرصيد المتناقص خلال مدة سداد المديونية، مع العلم بأن الثمن الإجمالي - المشتمل على تكلفة شراء الطرف الأول والربح- لا يزيد بعد توقيع العقد.
3.	<b>سريان شروط وأحكام العقد:</b> تسري شروط وأحكام هذا العقد من تاريخ العقد الموضح في مقدمة العقد حتى تاريخ 000000 الموافق 000000 ، كما تظل شروط وأحكام هذا العقد سارية ومنتجة لآثارها القانونية و الشرعية بين الطرفين في حال سمح الطرف الأول لأي سبب باستمرار استفادة الطرف الثاني من هذا العقد إلى حين سداد الطرف الثاني لكافة التزاماته تجاه الطرف الأول.
<b>المادة الثانية: الرسوم و الغرامات متى ما وجدت - :</b>	
-	يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بخصم كافة المبالغ المحددة أدناه من حساب الضمان/الإضافي (حساب الامانة) أو إيداع المبالغ المستحقة في حساب الطرف الأول و <b>التي يلتزم الطرف الثاني بدفعها و هي كالتالي:</b>
1.	الرسوم الإدارية للتمويل: يكون مبلغاً مقطوعاً و غير مسترد (مبلغ الرسوم يكون إما (1%) من مبلغ التمويل أو (5000) ريال سعودي ايهما أقل)
2.	المبالغ الخاصة بضريبة القيمة المضافة او التصرفات العقارية المفروضة وفقاً للنسبة المئوية التي تحددها الأنظمة و اللوائح و التعليمات من الجهات الحكومية المختصة في المملكة العربية السعودية.
3.	سداد تكاليف الإفراغ ومصاريف نقل الملكية و الرهن العقاري والإجراءات التابعة له -إن وجدت-. و يقر الطرف الثاني بأن المبالغ التي تدفع وفقاً لهذا العقد مثل هامش الربح او اي رسوم او اتعاب لا تشمل أية اتعاب أو ضرائب مفروضة أو قد تحدد مستقبلاً.
<b>المادة الثالثة: تسلم السلعة و التفويض ببيعها:</b>	
(أ)	<b>تسليم السلعة:</b> يقر الطرف الثاني بتنازله عن حقه في تسلم السلعة طالما أن الغرض من طلب التمويل هو لبناء عقار لصالح الطرف الثاني و/أو شراء عقار تحت الإنشاء للطرف الثاني وفق طلبه.
(ب)	<b>التفويض ببيع السلعة:</b>
(1)	يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بتزويد المورد برقم هويته/إقامته و كافة بياناته ووسائل الاتصال به من أجل بيع السلعة المباعة على الطرف الثاني إلى طرف ثالث وفق الشروط أدناه.
(2)	يفوض الطرف الثاني المورد بالبيع خلال مدة اقصاها يوم واحد من تاريخ إبرام هذا العقد <b>وفقاً للآلية أدناه:</b> أ. يفوض الطرف الثاني المورد ببيع السلعة المحددة بالجدول أعلاه إلى طرف ثالث بثمن لا يقل عن مبلغ تكلفة شراء الطرف الأول لهذه السلعة، ولا يحق للمورد البيع بأقل من مبلغ تكلفة شراء الطرف الأول لهذه السلعة إلا بعد الرجوع إلى الطرف الثاني وأخذ موافقة الخطية على ذلك. ب. يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بإيداع مبلغ ثمن المبيع على الطرف الثالث في حساب الامانه
<b>المادة الرابعة: مدة سداد المديونية و طريقة السداد:</b>	
1.	يلتزم الطرف الثاني بسداد ثمن المبيع من تاريخ استحقاق القسط الأول 0000/00/00 حتى القسط الأخير 0000/00/00 عددها 0000 قسط لقيمة ثمن المبيع الموضحة في المادة الأولى أعلاه على أقساط (شهرية) بقيمة 000000 وفق جدول السداد المرفق بالعقد و بغض النظر عن أي تغيير قد يطرأ أو يؤثر في ملاءته المالية، و <b>يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بما يلي:</b>
2.	خصم كافة أنواع الرسوم و/أو الغرامات المترتبة في ذمته بموجب العقد على أن تكون خالصة من أي ضرائب أو رسوم أو مبالغ مهما كان نوعها أو مصدرها مما هو قائم من تاريخ إبرام العقد أو مما قد يفرض منها مستقبلاً من قيمة التمويل في الجدول أعلاه أو إيداع مبالغها لدى الطرف الأول.
<b>المادة الخامسة: الغرض من التمويل</b>	

-	يقر الطرف الثاني بأن الغرض من التمويل الممنوح له بموجب هذا العقد هو كالتالي:																		
-	<b>أولاً: شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء للطرف الثاني للعقار الموضح بياناته أدناه:</b> وذلك بموجب عقد استصناع الموقع مابين المطور العقاري و الطرف الثاني																		
	<table border="1"> <tr> <td>رقم الصك</td> <td>0000000</td> <td>تاريخ الصك</td> <td>00000</td> <td>مدينة</td> <td>000</td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td>111</td> <td>المخطط</td> <td>0000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>الحي</td> <td>0000</td> <td>اسم الشارع</td> <td>00000</td> <td>الرقم</td> <td>000</td> </tr> </table>	رقم الصك	0000000	تاريخ الصك	00000	مدينة	000	رقم القطعة	111	المخطط	0000			الحي	0000	اسم الشارع	00000	الرقم	000
رقم الصك	0000000	تاريخ الصك	00000	مدينة	000														
رقم القطعة	111	المخطط	0000																
الحي	0000	اسم الشارع	00000	الرقم	000														
-	<b>ثانياً: تمويل شراء عقار (ان وجد):</b> وذلك بموجب الطلب المقدم من الطرف الثاني إلى الطرف الأول والذي أبدى الطرف الثاني بموجبه رغبته في شراء الوحدة السكنية تحت الإنشاء (البيع على الخارطة) بقيمة ..... بمعدل نسبة سنوية APR 00% ، فإن الطرف الثاني يفوض الطرف الأول بالتحويل من حساب الضمان الإضافي بقيمة وقدرها (.....) ريال سعودي من أجل شراء عقار للطرف الثاني وفي بيانات العقار أدناه، و بموجب ذلك يلتزم الطرف الثاني برهن العقار لصالح الطرف الأول بكامل مبلغ ثمن البيع، و يقر الطرف الثاني بكافة بنود المادة السادسة الفقرة (8) و المتعلقة بالرهن العقاري، و بيانات العقارات كما يلي:																		
-	<b>وصف العقار و بياناته:</b>																		
	<table border="1"> <tr> <td>رقم الصك</td> <td></td> <td>تاريخ الصك</td> <td></td> <td>مدينة</td> <td></td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td></td> <td>المخطط</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>الحي</td> <td></td> <td>اسم الشارع</td> <td></td> <td>الرقم</td> <td></td> </tr> </table>	رقم الصك		تاريخ الصك		مدينة		رقم القطعة		المخطط				الحي		اسم الشارع		الرقم	
رقم الصك		تاريخ الصك		مدينة															
رقم القطعة		المخطط																	
الحي		اسم الشارع		الرقم															
-	<b>ويقر الطرف الثاني بموجب هذا العقد بما يلي:</b> (1) بأن شراء العقار تم بناءً على العقد المبرم بين الطرفين الثاني وبين المطور العقاري، وأن مسؤولية الطرف الأول ستبقى محصورة فقط في سداد المبالغ المودعة في حساب الأمانة لصالح المطور العقاري، ولن يتحمل الطرف الأول أي مسؤولية ناتجة عن العقد المبرم بين الطرفين الثاني والمطور العقاري، بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر - أي عيوب تظهر في العقار، أو أي أمر يطرأ على قدرة الطرف الثاني من الانتفاع بالعقار كمنزعة ملكية العقار أو وقوع تلف كلي أو جزئي للعقار. بعلمه و موافقته على مواصفات العقار المحددة أعلاه وبمعاينته للعقار أعلاه بنفسه و بواسطة مهندسين فنيين مختصين معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً و بقيامه بفحص التربة و بمراجعة ومطابقة خرائط المخطط و التحقق من ان العقار لا يقع في مجرى سيول، وبأن العقار خال من العيوب الظاهرة وصالح للاستخدام في الغرض الذي تم شراؤه من أجله، ومناسب من حيث تجهيزات الصرف والكهرباء والمياه والهاتف وغيرها. 1. أن الطرف الأول ليس عليه أي مسؤولية تتعلق بالعقار أو تسليم أو استلام العقار، وأن الطرف الثاني هو الملزم بجميع ما يخص العقار واستلامه من بائع العقار (صاحب العقار) و على مسؤوليته الشخصية، و بموجب ذلك يقر الطرف الثاني الطرف الثاني بإبراء ذمة الطرف الأول من أية تبعات في جميع الالتزامات الخاضعة تحت مسؤوليتي ومنها تلك التي تتعلق بالتسليم أو بعيوب العقار وغيرها مما تم الإشارة إليه بالعقد.																		
<b>المادة السادسة: الإقرارات والضمانات</b>																			
<b>يقدم الطرف الثاني للطرف الأول الإقرارات والضمانات التالية:</b>																			
1.	أن الطرف الثاني يتمتع بكامل الصلاحية لتوقيع هذا العقد وتنفيذ التزاماته.																		
2.	بتحويل راتبه الشهري إلى حساب رقم (.....) للاستقطاع كما يتعهد الطرف الثاني بعدم تحويل راتبه لأي جهة أخرى إلا بعد موافقة خطية من الطرف الأول																		
3.	يقر الطرف الثاني أنه ليس في حالة إفلاس وكذلك لا يوجد أي خطوات تم اتخاذها بخصوص إعلان إفلاس الطرف الثاني أو بخصوص الحجز أو التنفيذ على أي أصول يملكها.																		
4.	يقر الطرف الثاني بموافقته على تزويد الطرف الأول بأي معلومات يطلبها لفتح و/أو تدقيق و/أو إدارة حسابات الطرف الثاني و/أو منحه للتمويل ويستمر هذا الالتزام لحين أداء جميع التزاماته بالعقد																		
5.	يقر الطرف الثاني بصحة خطاب التعريف المقدم من جهة عمله والذي يتضمن بيانات الراتب وتحديد الراتب الخاص به دون زيادة أو نقصان، كما يقر بعدم أحقيته بالطعن بعد صحته بأي حال من الأحوال.																		
6.	يلتزم الطرف الثاني بتقديم أي ضمانات أخرى يطلبها الطرف الأول من وقت لآخر ودون الإخلال بأي ضمان أو تأمين محدد.																		

7.	<p>يقر الطرف الثاني قام بالتوقيع على السندات لأمر التي يوافق عليها الطرف الأول وبالالتزام الغير مشروط بدفع كامل المبلغ المستحق للشركة المساوي لمجموع الدفعات المستحقة بناء على هذا العقد من تاريخ النفاذ.</p>
8.	<p>في حال كان الطرف الثاني على رأس عمله و/أو متقاعداً ، فإنه يتعهد بأن تظل جميع الضمانات قائمة وسارية لمصلحة الطرف الأول وتحت يده حتى يقوم الطرف الثاني بتنفيذ جميع التزاماته، ولا يحق للطرف الثاني إيقاف تحويل راتبه الشهري للطرف الأول و/أو التقاعد قبل سداد كامل الإلتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد. وعلى الطرف الثاني تقديم ما يفيد ذلك من جهة عمله أو من جهة التقاعد التابع لها، بموجب ذلك يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بطلب تحويل راتب التقاعد من الجهة التي تصرف راتب التقاعد و التي على سبيل المثال لا الحصر: (المؤسسة العامة للتقاعد و المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية) إلى الطرف الأول فور التقاعد.</p>
9.	<p>دون الإخلال بأحقية الطرف الأول باتخاذ الإجراءات المحددة في المادة التاسعة من العقد (الإخلال بالعقد)، فإنه وفي حال إنهاء و/أو انتهاء خدمات الطرف الثاني من جهة عمله لأي سبب من الأسباب و/أو في حال رفض طلب الطرف الثاني و/أو الطرف الأول المفوض بتحويل الراتب التقاعدي من قبل مؤسسة التقاعد/التأمينات الإجتماعية لأي سبب من الأسباب، و/أو في حال طراً ما يؤثر على قوة وكفاية الضمان المقدم، فإن الطرف الثاني يلتزم بما يلي:</p> <p>(أ) بتقديم ضمانات أخرى يوافق عليها الطرف الأول في أي وقت وفور الطلب، و من المتفق عليه بين الطرفين بأن ملاءة الطرف الثاني المالية تعتبر من شروط قبول التعاقد من الطرف الثاني.</p> <p>(ب) بإخطار الطرف الأول إذا أنهى و/أو انتهى عمله الحالي لدى "صاحب العمل الحالي" لأي سبب من الأسباب فوراً و بدون تأخير.</p> <p>(ج) بالإضافة إلى ضمان راتب الطرف الثاني، فإن للطرف الأول الحق في مطالبة الطرف الثاني بتحويل أية مزايا وظيفية و التي على سبيل المثال لا الحصر تحويل مستحقات نهاية الخدمة و حتى سداد المديونية إلى حساب الطرف الأول.</p>
10.	<p>3. <b>رهن العقار الموضح ببيئته في المادة ( ) بالكامل لصالح الطرف الأول بالمرتبة الأولى</b> لدى كتابة العدل وحتى الوفاء بكامل المبلغ القائم بذمة الطرف الثاني <b>ويوجب توثيق الرهن لصالح الطرف الأول فور إمكانية الإفراغ أو بعد إتمام بناء الوحدة السكنية من الصك رقم وتاريخ هـ ، ووفقاً لذلك يتعهد الطرف الثاني بما يلي:</b></p> <p>(أ) بالمحافظة على سلامة العقار حتى تاريخ وفاء الدين، وللطرف الأول الاعتراض على جميع ما من شأنه إنقاص قيمة العقار المرهونة، أو تعريضها للهلاك أو العيب وللطرف الأول أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه والرجوع بالنفقات على الطرف الثاني وقيد جميع التكاليف وجميع الإصلاحات اللازمة على حساب الطرف الثاني لدى الطرف الأول.</p> <p>(ب) إذا نقصت قيمة العقار محل هذا العقد والمرهونة لصالح الطرف الأول، أو طراً عليها مانع يمنع الطرف الأول من استيفاء حقه لهلاك أو عيب أو استحقاق، وكان ذلك بتعد أو تفریط او تدليس من قبل الطرف الثاني أو من يسكن العقار فللطرف الأول حينئذ مطالبته الطرف الثاني بتغطية ما نقص من قيمة العقار أو لحقها من هلاك أو بيع أو استحقاق، وإلا ألزم الطرف الثاني بسداد كامل المبالغ المستحقة عليه فوراً ووفقاً لمعايير السداد المبكر المذكورة في المادة الثامنة أدناه،</p> <p>(ج) إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار محل هذا العقد المرهون لصالح الطرف الأول للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كاف للضمان، فللطرف الأول إلزام الطرف الثاني بوقف هذه الأعمال فوراً، كما يحق للطرف الأول أن يطلب من المحكمة وقف هذا الأعمال، و اتخاذ كافة الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل، ويتحمل الطرف الثاني أية مصروفات يتكبدها الطرف الأول لتنفيذ هذا الإجراءات.</p> <p>(د) يحق للطرف الأول تسجيل العقد في السجل العقاري وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار والأنظمة المرعية الأخرى، وتوثيق العقد وأي من ملاحقه أو ضماناته لدى الجهات المختصة لضمان حقوقه.</p> <p>(هـ) يجوز للطرف الأول نقل حقه في استيفاء الدين من الرهن الضامن له لغيره.</p> <p><b>التأمين:</b></p> <p><b>1-</b> يلتزم الطرف الثاني بالتأمين على العقار تأميناً متوافقاً مع الضوابط الشرعية وعلى نفقته الخاصة لدى شركة تكون مقبولة لدى &lt;شركة التمويل&gt; و على استمرار تلك التغطية التأمينية طيلة فترة العقد وفق هذا العقد تزويد الطرف الأول ببوليصة التأمين بقيمة يوافق عليها &lt;شركة التمويل&gt; على ان يكون المستفيد الأول من تجبير البوليصة هو &lt;شركة التمويل&gt; ، وإذا قام &lt;شركة التمويل&gt; بالتأمين نيابة عن الطرف الثاني فإن الطرف الثاني يتعهد بدفع رسوم إصدار أو تجديد البوليصة على نفقة الطرف الثاني، ويحق للطرف الأول تحميل كامل القيمة واستيفائها أو حسم قيمتها من حساب الطرف الثاني، كما ويتعهد الطرف الثاني بان تكون البوليصة سارية المفعول في كل الأوقات وذلك بعمل كل ما يلزم من إجراءات لتجديدها سنوياً قبل انقضاء مدتها بغض النظر عن تاريخ انتهاء هذا العقد أو اي تجديده له، كما يلتزم الطرف الثاني بإشعار الطرف</p>

	الأول فوراً في حال عدم سريان التغطية التأمينية لأي سبب من الأسباب ولايعدّ هذا الإشعار بمثابة إخلاء لمسؤولية الطرف الثاني وإنما تبقى مسؤوليته قائمة وثابتة. 2- يلتزم الطرف الثاني بشروط وثيقة التأمين كما يلتزم بعدم القيام بأي عمل يؤثر على سريان أو فعالية التغطية التأمينية، ويتحمل الطرف الثاني كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن استخدامه للعقار مع علمه بعدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية عليه.
<b>المادة السابعة: الإفراج بالمديونية وأثبت الدين وبصحة كشوف الحسابات و القيود:</b>	
1.	يقر الطرف الثاني بمديونيته للطرف الأول بثمن بيع السلعة المحددة في هذا العقد.
2.	يقر الطرف الثاني بان دفاتر الطرف الأول وقيوده تعتبر حجة قاطعة ونهائية على صحة المبالغ المقيدة ، وتعتبر حجة قانونية يعتد بها في أي وقت و/أو في حال حدوث نزاع بين الطرفين.
<b>المادة الثامنة: طلب السداد الكلي المبكر:</b>	
8.1	دون الإخلال بأحكام المادة (التاسعة) (الإخلال بالعقد)، يجوز للطرف الثاني في أي وقت التقدم - وفقاً لأحكام المادة (10) (الإخطارات ووسائل التواصل بين الطرفين والمراسلات)- بطلب السداد الكلي المبكر خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد القسط الأجل.
8.2	يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالمبالغ التالية لتمكينه من السداد الكلي المبكر، وسيشار إلى هذه المبالغ فيما بعد بـ ("مبلغ السداد الكلي المبكر"): أ. الأقساط الأجلة المستحقة وغير المدفوعة. ب. المبلغ المتبقي من مبلغ التمويل. ج. تكلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل لأقساط الأشهر الثلاثة اللاحقة لآخر قسط استحق قبل تقدم المستفيد بطلب السداد الكلي المبكر حسب (جدول الأقساط الأجلة). د. ما يدفعه الممول لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات غير قابلة للاسترداد. هـ. أي تكاليف أو مصاريف أو أتعاب تحملها الطرف الأول أو يتحملها لأجل تنفيذ العقد بشرط بيانها.
8.3	يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إعلامه به، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للطرف الثاني وتحديث سجله الائتماني لدى شركات المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (7) أيام عمل من تاريخ السداد.
8.4	إذا تقدم الطرف الثاني بطلب السداد الكلي المبكر قبل إتمام السنة الثانية من تاريخ ابتداء هذا العقد فيحق للممول مطالبته بدفع قيمة كامل الأقساط المتبقية لهذه السنتين (شاملة كلفة الأجل لهذه الأقساط) وذلك بالإضافة إلى مبلغ السداد الكلي المبكر.
-	<b>طلب تعجيل السداد:</b> يحق للطرف الثاني بموافقة الطرف الأول أن يقوم بتعجيل سداد كامل الالتزامات المترتبة عليه أو جزء منها قبل تاريخ استحقاقها بموجب هذا العقد، فإذا تقدم الطرف الثاني بطلب تعجيل سداد كامل الالتزامات المترتبة في ذمته، فإنه وبموجب ذلك يحق للطرف الأول التنازل لصالح الطرف الثاني عن جزء من أرباح المدة المتبقية للعقد، وفي جميع الأحوال سيقوم الطرف الأول باحتساب أرباح الثلاثة الأشهر اللاحقة من تاريخ موافقة الطرف الأول على تعجيل السداد.
-	<b>طلب إعادة جدولة:</b> في حال تغيير ظروف الطرف الثاني المالية وطلب الطرف الثاني إعادة جدولة المديونية خطياً من الطرف الأول، يتم النظر في طلب إعادة جدولة مديونية الطرف الثاني و يحق للطرف الأول قبول أو رفض إعادة الجدولة
<b>المادة التاسعة: الإخلال بالعقد:</b>	
-	<b>أولاً: يعتبر الطرف الثاني مخلًا بالتزاماته وتعهداته في أي من الحالات التالية:</b>
أ.	إذا تأخر الطرف الثاني في حال امتناعه عن سداد ثلاث دفعات متتالية أو التأخر في سداد خمس دفعات متفرقة لمدة سبعة (7) أيام عمل أو أكثر لكل دفعة من تاريخ استحقاقها لكل (5) خمس سنوات من مدة العقد.
ب.	يحق لطرف الأول البدء في اتخاذ الإجراءات النظامية على الطرف الثاني في حال تعثر عن السداد مع الجهات القضائية المختصة مع ضرورة إخطار العملاء بذلك عند تخلف العميل عن السداد لأكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو خمسة أشهر متفرقة طوال فترة التمويل من خلال العنوان الوطني.
ج.	إذا تأخر الطرف الثاني أو تخلف عن تنفيذ أي التزام من التزاماته أو تعهد من تعهداته المنصوص عليها في هذا العقد ومرافقه و/أو أي عقد آخر وقع مع الطرف الأول يرى الطرف الأول أنه سيؤثر على ملاءة الطرف الثاني في استكمال مدة التمويل
د.	إذا أحل الطرف الثاني بالضمانات المقدمة من قبله لصالح الطرف الأول وذلك بقيامه بأي تصرف أو اتخاذ أي إجراء يرى الطرف الأول وفق تقديره أنه ينقص من قيمتها مما قد يؤثر على حقوق الطرف الأول المترتبة عليها.
هـ.	إذا أحل الطرف الثاني في الوفاء بالتزاماته تجاه غيره بصورة لها تأثير سلبي على الوضع المالي للطرف الثاني وفق ما يراه الطرف الأول، ولم يستطع تقديم ضمانات أو كفالات مقبولة لدى الطرف الأول.

و.	في حال إفسار الطرف الثاني أو فقده الأهلية و/أو في حال إدانة الطرف الثاني بجريمة جنائية و/أو إذا اتضح أنه متورط بجريمة جنائية أو مدنية، مما يؤثر على المديونية.
ز.	في حال ثبوت عدم صحة المعلومات الواردة في هذا العقد و/أو خطاب التعريف و/أو بيانات الراتب فإن الطرف الثاني يتحمل كافة التبعات.
ح.	بالإضافة إلى ما جاء أعلاه، فإن الطرف الثاني يتحمل كامل المسؤولية النظامية والمدنية والجنائية على أي خطأ أو إهمال أو غيره قد تقع على الطرف الأول بسبب ذلك، ويلتزم الطرف الثاني بتعويض الطرف الأول على كافة الأضرار التي قد تلحق به نتيجة ذلك -مهما بلغت-.
-	<b>ثانياً: آثار الإخلال بالتزامات العقد:</b>
-	في حال تحقق أي من حالات الإخلال الواردة أعلاه و/أو إذا لم يتمكن الطرف الثاني من الوفاء بأي تعهد أو التزام من التزاماته أو تعهداته المبنية أو الضمانات المقدمة بهذا العقد أو أخل بها على أي وجه، <b>فإن الطرف الثاني يقر بعلمه بما يلي:</b> تصبح جميع الأقساط غير المسددة من الطرف الثاني حالة الدفع ومستحقة وواجبة الأداء فوراً دون تقييد بميعاد استحقاقها، ويحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بسدادها كاملة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لتحصيل حقوقه وفق بند هذا العقد ووفق الأنظمة المطابقة مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في التنفيذ على الرهن بالإضافة إلى مطالبة الطرف الثاني بدفع جميع تكاليف التحصيل والمرافعة وكافة إجراءاتها إن وجدت ورسوم السداد المبكر وبموجب ذلك يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بقيد وخصم مبلغ المديونية القائمة في ذمة الطرف الثاني من أي من حسابات الطرف الثاني بما فيها حساب الأمانة/الإضافي المحدد في المادة الأولى من هذا العقد. ووفق ما جاء أعلاه، فإن الطرف الأول سيقوم بإرسال (إشعار التعثر) إلى الطرف الثاني يتضمن طلب سداد كامل المديونية القائمة في مدة أقصاها (12) يوماً من تاريخ إصدار الإشعار على أي من عناوين الطرف الثاني المحددة في المادة العاشرة من العقد.
<b>المادة العاشرة: الإخطارات ووسائل التواصل بين الطرفين والمراسلات:</b>	
-	تعتبر كافة الإشعارات و كشوف الحساب والمراسلات و الإنذارات والمكاتبات بين الطرفين والإشعارات قد أرسلت وسلمت تسليماً صحيحاً إذا أرسلت على أحد العناوين المحددة في مقدمة العقد، أو ما يتفق عليه بين الطرفين قبول كل الطرفين آلية التواصل بينهما عبر الهاتف وقنوات الاتصالات الموثقة والتي يحددها الطرف الأول من حين لآخر، وتكون المكالمات الهاتفية بالإضافة إلى الرسائل النصية والمراسلات والإيميلات والخطابات الخطية على العنوان أدناه حجة قانونية في مواجهة الطرف الثاني، ويكون مجرد إرسال الطرف الأول لها بمثابة علم الطرف الثاني اليقيني حتى ولو يتسلمها ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه بخطاب مسجل.
-	يتعهد الطرف الثاني بإشعار الطرف الأول خطياً بخطاب مسجل أو بإحدى وسائل التواصل المحددة أعلاه بدون تأخير عن كل تغيير يطرأ على عنوانه ووضعه القانوني أو المالي أو الإداري بمدة لا تقل عن 30 يوم عمل قبل التغيير.
-	يبرئ الطرف الثاني ذمة الطرف الأول عن أي مطالبة في حال عدم إبلاغ الطرف الأول بتغيير أي عنوان من عناوينه أعلاه، و يتحمل الطرف الثاني تبعات عدم الإبلاغ دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.
-	إيقاف خدمات قنوات الاتصال الموثقة و المعتمدة لدى الطرف الأول: للطرف الأول الحق في توقيف أي خدمة من الخدمات (الهاتف أو قنوات الاتصال الموثقة) بمحض إرادته.
<b>المادة الحادية عشرة: تحويل الحقوق:</b>	
-	للطرف الأول الحق المطلق في تحويل كامل أو جزء من حقوقه والتزاماته في العقد أو الناتجة عنه إلى من يشاء دون توقف ذلك على رضا الطرف الثاني، ويقرّ الطرف الثاني بقبوله المسبق بحق الطرف الأول بهذا الإجراء دون قيد أو شرط.
<b>المادة الثانية عشرة: تبادل معلومات الطرف الثاني:</b>	
1.	يقر الطرف الثاني بموافقه على تزويد الطرف الأول بأية معلومات يطلبها لفتح أو تدقيق أو إدارة حسابات تسهيلات، كما يفوض الطرف الثاني الطرف الأول بجمع كافة البيانات اللازمة التي تخصه أو تخص حساباته أو أي تسهيلات لاحقه من الشركات الائتمانية مثل الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) وبالإفصاح للشركات الائتمانية بموجب اتفاقية مشاركة معلومات عن كافة البيانات والمعلومات للشركات الائتمانية أو لأي جهة أخرى يقرها البنك المركزي السعودي، كما ويقرّ الطرف الثاني بموافقه المسبقة بالكشف عن كافة المعلومات والبيانات الخاصة به من خلال شركة "سجل" السعودية.
2.	<b>يقر الطرف الثاني بعلمه بما يلي:</b> أ. بأن الطرف الأول سيقوم بشكل دوري بتحديث السجل الائتماني للطرف الثاني لدى شركة (سمة) أو غيرها من الشركات الائتمانية و/أو لأي جهة يقرها البنك المركزي السعودي. ب. بأن السجل الائتماني للطرف الثاني هو المرجع الرئيسي لكافة البنوك والجهات المشتركة ببرنامج شركة (سمة) أو غيرها من الشركات الائتمانية. ج. بعدم أحقية الطرف الثاني بمطالبة الطرف الأول أو محاولة تحميله أية مسؤولية عن الأضرار -إياً كان نوعها- التي قد تلحق به أو بالغير بسبب إفصاح الطرف الأول عن و/أو تبادل المعلومات المالية أو التزاماته

	<p>في مواعيدها المحددة بموجب هذا العقد ومرافقه وملحقاته و/أو وشروط وأحكام العقود والتي يتم إبرامها بين الطرفين أو من يمثلهما.</p> <p>د. يعفى الطرف الثاني الطرف الأول عن أية مسؤولية عن الأضرار – أيا كان نوعها – التي قد تلحق به أو بالغير بسبب إفصاح الطرف الأول عن و/أو تبادل المعلومات المالية أو الائتمانية المتعلقة بالطرف الثاني مع الغير، أو بسبب وضع اسم الطرف الثاني على قوائم شركة (سمه) أو غيرها من الشركات الائتمانية في حال تأخيرها عن الوفاء بأي التزام من التزاماته في مواعيدها المحددة بموجب هذا العقد ومرافقه وملحقاته و/أو وشروط وأحكام العقود والتي يتم إبرامها بين الطرفين أو من يمثلهما.</p>
	<b>المادة الثالثة عشرة: عدم التنازل</b>
-	<p>للطرف الأول الحق في مطالبة الطرف الثاني بأي مبلغ من المبالغ المستحقة له في ذمته ولا يعتبر سكوت الطرف الأول عن المطالبة في تاريخ الاستحقاق و/أو تاريخ نزول الراتب من قبيل إمهال الطرف الثاني أو من قبيل التنازل عن اتخاذ أي إجراء تحفظي، و يقر الطرف الثاني ويوافق على أن للطرف الأول أن يتخذ من الإجراءات ما يكفل له تحصيل حقوقه منه بما في ذلك الحجز على مستحقاته لدى المؤسسات الخاصة والدوائر الحكومية بما يساوي المبالغ المستحقة له في ذمته وطلب توريد قيمتها ولو بعد انقضاء المواعيد المقررة.</p>
	<b>المادة الرابعة عشرة: التحلل من العقد والتعديل والبطان:</b>
1.	لا يجوز لأي طرف التعديل أو التحلل من أي من شروط وأحكام العقد و المرافق إلا باتفاق مكتوب يصدر من الطرفين المتعاقدين أو من بنوب عنهما، ويعتد بالاتفاق إذا تم كتابياً في غضون (30) يوماً أو أكثر قبل تنفيذ التعديل.
2.	لا يؤثر بطلان أي حكم أو شرط أو نص في هذا العقد على سريان باقي الأحكام والشروط والمنصوص عليها.
	<b>المادة الخامسة عشرة: القانون المطبق والاختصاص القضائي:</b>
-	<p>القانون المطبق والاختصاص القضائي: يخضع هذا العقد بكافة مرافقه وشروطه وأحكامه لأنظمة المملكة العربية السعودية النافذة فيها بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ويفسر بموجبها، وفي حال نشوء خلاف بين الطرفين في تفسير أو تنفيذ أحد بنود هذا العقد، فللطرفين السعي في حل الأمر ودياً، ولهما أيضاً التوجه لفصل النزاع من خلال الجهة القضائية المختصة بالمملكة العربية السعودية في مدينة الرياض</p>
	<b>المادة السادسة عشرة: الأتعاب والمصاريف:</b>
1.	يتحمل الطرف الأول كافة المصاريف والأتعاب والمصاريف والرسوم التي يتحملها الطرف الأول نتيجة التزامه بتنفيذ العقد، أو نتيجة إخلال الطرف الثاني أو تقصيره في أداء التزاماته بالعقد، ومن ذلك للتمثيل لا للحصر: إذا تقدم الطرف الأول بمطالبة ضد الطرف الثاني أو من يمثلها، تتعلق بالعقد فإن الطرف الثاني يلتزم بالدفع للطرف الأول أتعاب التقاضي و مصاريف الدعوى، ويقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول بحسم هذه التكاليف من حساب الطرف الثاني أو أي مستحق له.
	<b>المادة السابعة عشرة: التأمين على المديونية (في حال الوفاة أو العجز الكلي الدائم):</b>
-	<p>يقر الطرف الثاني يعلمه بأن الطرف الأول قد قام بالتأمين على المديونية التي في ذمة الطرف الثاني لتغطية الوفاة أو العجز الكلي الدائم لدى شركة التأمين التكافلي وفق الشروط والأحكام أدناه:</p>
<b>أولاً:</b>	يقر الطرف الثاني بأنه يتمتع بصحة جيدة ولا يعاني من أية أمراض و/أو أعراض صحية خطيرة و/أو مصاب بالعجز الكلي الدائم قبل وعند التوقيع على العقد
<b>ثانياً:</b>	يقر الطرف الثاني يعلمه بأن الطرف الأول غير ملزم بإعفاء الطرف الثاني مما تبقى من المديونية القائمة، وبيان التأمين سيكون لاغياً في الحالات أدناه:
1.	إذا كانت أي معلومة من المعلومات المقدمة من الطرف الثاني غير صحيحة أو غير دقيقة أو مشوهة أو ناقصة أو ثبت عدم سلامتها ولو مستقبلاً، أو جاءت متعارضة مع غيرها من المستندات.
2.	في حال عدم التزام الطرف الثاني ببنود هذا العقد ومرافقه وملاحقه.
3.	إذا لم يتسلم الطرف الأول مبلغ التعويض المستحق له فعلياً من شركة التأمين.
4.	إذا لم يُشعر الطرف الأول خطياً خلال مدة أقصاها 90 يوم عمل من تاريخ الوفاة و/أو ثبوت العجز الكلي الدائم مدعماً بالمستندات، ويجب أن تشمل بحد أدنى على المحدد أدناه:
أ.	<p>مطالبة العجز الكلي الدائم: - تقريرين طبية صادرة عن أطباء مفوضين ومرخصين من الجهات المعتمدة بالمملكة العربية السعودية، وعلى أن تكون هذه التقارير متضمنة التشخيص الطبي المفصل للحالة بسبب العجز وإمكانية العلاج من عدمه، وتفصيل العلاجات التي أعطيت (أي كانت تقرير العجز صادرة من طبيب مفوض أو عن لجنة طبية مفوضة بتحديد العجز / أية مستندات أخرى ممكن أن تطلب التدعيم المطالبة/ جميع المستندات المذكورة أعلاه يجب أن تقدم بنسخة أصلية (ما عدا التي تم تسليمها إلى السلطات) ليتم فحصها قبل التسوية النهائية للمطالبة/ يجب الحصول على التقرير الطبي من كبير الأطباء أو أي طبيب مسجل ومعترف به من وزارة الصحة والجهات ذات الاختصاص ومن السلطات المحلية.</p>
ب.	مطالبة الوفاة:

-	اسم الشخص المؤمن عليه / تاريخ بدأ التمويل / تاريخ وشهادة الوفاة / صك حصر الإرث/ جدول سداد التمويل / شهادة طبية تبين سبب الوفاة بالإضافة إلى تقرير الشرطة في حالة الوفاة نتيجة حادث /تقرير المستشفى أو التقرير الطبي في حالة الوفاة نتيجة مرض/ أية مستندات اخرى ممكن أن تطلب لتدعيم المطالبة.
ج.	لا يتم إعفاء الطرف الثاني عن المديونية القائمة بذمته إذا كان سبب الوفاة أو الإصابة بالعجز الكلي الدائم ناتجاً عن إحدى الحالات التي لا تغطيها بوليصة التأمين وفق الشروط والأحكام التالية:
5.	<b>الاستثناءات العامة:</b>
6.	جميع الشروط والاستثناءات في بوالص التأمين السارية المطلوب تطبيقها لتقديم المطالبة.
-	تعمد العميل إصابة ذاته، أو محاولته للانتحار – سواء كان عقلياً- في ذلك الوقت
-	الكوارث الطبيعية
-	قرارات المحكمة، أو السلطة القضائية المختصة بموجب الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية
-	تعاطي الكحول أو المخدرات أو العقاقير غير النظامية.
-	الاشتراك أو التدريب على أي رياضة، أو منافسة خطيرة كالاشتراك في سباقات الخيل أو سباقات السيارات.
-	وفاة أو إصابة ناشئة عن طبيعة العمل.
-	ما ينتج بسبب أو ينشأ عن أو تكون ساهمت فيه الأسلحة النووية أو الإشعاعات النووية أو التلوث بالإشعاع من أي وقود أو أية نفايات نووية ناتجة عن احتراق وقود نووي، والحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الأجنبي أو الأعمال العدوانية أو الأعمال شبه الحربية، وأعمال التخريب والإرهاب التي يرتكبها شخص أو أشخاص يعملون بصفة منفردة أو نيابة عن أو على صلة بأي منظمة إرهابية.
-	أي استثناءات من التغطية التأمينية يرد بها نص من الجهات التشريعية بالمملكة العربية السعودية أو الجهات التي قد تعتمد الدولة في المستقبل من معاهدات واتفاقيات وغيرها، وتشمل هذه الاستثناءات ماقد يرد من البنك المركزي بهذا الخصوص.
-	جميع هذه الاستثناءات هي متممة لما سبق بيانه بالمادة السابعة عشرة (التأمين على المديونية) وليست على سبيل الحصر.
<p>حرر هذا العقد من نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وقد وقع الطرفان على هذا العقد بعد الاطلاع على شروطه وأحكامه وفهمه وإدراك كافة معانيه وقبول كافة أحكامه وشروطه، و يعتبر توقيع الطرفين على هذه الصفحة إقراراً وتفويضاً وتعهداً باتاً ونهائياً غير قابل للنقض و/أو الإلغاء و/أو التقييد بكافة ماورد بالصفحات السابقة من شروط و/أو أحكام و/أو شروط.</p> <p>والله ولي التوفيق</p>	
الطرف الأول / <شركة التمويل>	الطرف الثاني
الاسم	الاسم
صفته	صفته
التوقيع	التوقيع
الختم	الختم

ملحق رقم 1

الشهر	تاريخ القسط	المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	القسط الشهري (ر.س.)	مبلغ الأصل من القسط الشهري (ر.س.)	كلفة الأجل من القسط الشهري (ر.س.)	مبلغ التأمين من القسط الشهري إن وجد
1							

تكون الدفعة الأخيرة في شهر منفصل عن القسط الأخير مالم يوافق المستفيد صراحة على غير ذلك.

إقرار المستفيد

أقر باطلاعي وقبولي بما جاء في جدول الأقساط الأجلة، وألتزم بسداد الأقساط الأجلة وفقا لما جاء فيه، وهذا إقرار مني بذلك.

الاسم: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

**عقد إدارة حساب الأمانة/الإضافي الخاص بالتمويل العقاري**

الحمد لله وحده، وصلي الله علي سيدنا ونبينا محمد وعلى آله وصحبه

بعون من الله وتوفيقه، إنه في يوم ... بتاريخ 0000/00/00 الموافق 0000/00/00 ، حررت هذه الاتفاقية بين كل من:

أولاً: <شركة\_التمويل> "شركة مساهمة سعودية" سجل تجاري رقم 00000000 بتاريخ 0000/00/00 و عنوانه ..... ص.ب. ....  
 الرمز البريدي ..... مدينة الرياض و يشار إليه فيما بعد بـ"الطرف الأول"

ثانياً: المكرم/المكرمة / ..... الجنسية سعودي ، هوية وطنية رقم (00000000) الصادرة من .... بتاريخ 0000/00/00  
 و يشار إليه فيما بعد بـ"الطرف الثاني"

تمهيد	
▪	حيث ان الطرف الأول منح الطرف الثاني تمويلاً بموجب (عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة المؤرخ في: 0000/00/00 الموافق: 0000/00/00 الغرض منه تمويل بناء وحدة سكنية على العقار بالصك المحدد في المادة (3) ادناه
▪	وحيث إن الطرف الثاني يرغب في شراء قطعة أرض أو تنفيذ مشروع بناء وحدة سكنية على الخارطة على مراحل زمنية محددة في (الفقرة 5.3) للعقار الموضح ببياناته بالصك المحدد في المادة (4) ادناه،
▪	وحيث إن المسؤولية عن مشروع البناء المحددة مراحلها في (الفقرة 5.3) على الطرف الثاني و المطور حسب المواصفات والاشتراطات الهندسية المنصوص عليها في (عقد المشروع) المبرم بين الطرف الثاني و المطور. وليس على الطرف الأول أية مسؤولية عن مشروع البناء.
▪	وحيث اتفق الطرف الثاني و المطور بموجب عقد اتفاق بينهما (عقد المشروع) ، بأن يقوم المطور بتنفيذ أعمال مشروع البناء المحددة مراحلها في (الفقرة 5.3) لصالح الطرف الثاني وبدون ادنى مسؤولية على أمين الحساب،
▪	وحيث إن الطرف الثاني قد أقر باطلاعه الكامل والتام على الوثائق ومتطلبات (عقد المشروع) وتعهده بالعمل بموجبه والالتزام بأحكامه، قيامه بمعاينة ظروف الموقع بشكل نافي للجهالة دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.
▪	وحيث إن الطرف الثاني طلب فتح حساب الأمانة لدى <شركة_التمويل> وتعيين <شركة_التمويل> أميناً لحساب الأمانة والذي سيتم إيداع قيمة التمويل العقاري الممنوح له بتنفيذ مشروع بناء العقار، على أن يتم تصفية حساب الأمانة بعد الانتهاء من المشروع وفقاً لشروط هذه الاتفاقية،
▪	وحيث ان الطرف الثاني يتعهد بتهميش الصك لصالح الطرف الأول
▪	حيث إن <شركة_التمويل> قد قبل هذا التعيين أميناً على حساب الأمانة الخاص بالمشروع المشار إليه أعلاه،
وفقاً لما سبق، فقد اتفق الطرفان على إبرام هذا الاتفاقية وهما بكامل الأهلية المعترفة شرعاً ونظاماً وفقاً لما يلي:	
1.	<b>التمهيد:</b> يعتبر التمهيد السابق وملاحق الاتفاقية رقم (1) وأية ملاحق أخرى ذات صلة بموضوع الاتفاقية وموافق عليها من الطرفين ومعتمدة من الطرف الأول (خطياً) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويفسر على هذا الأساس.
2.	<b>تعريفات:</b> يكون للتعريفات والمصطلحات أدناه المعاني الموضحة لها إلا إذا اقتضى السياق خلاف ذلك:
▪	<b>عقد المشروع</b> يعني اتفاقية الشراء و/أو الاستصناع لتنفيذ البناء والموقعة بين (الطرف الثاني و المطور)، والتي تحدد مسؤولياتهم ومراحل تنفيذ المشروع
▪	<b>المطور:</b> يعني المطور العقاري المرخص من قبل لجنة البيع على الخارطة لتنفيذ المشروع لصالح الطرف الثاني
▪	<b>المشروع:</b> يعني المشروع المحدد من قبل " الطرف الثاني " والمتعلق ببناء عقار خاص بالطرف الثاني ، و الذي قد اتفق الطرف الثاني و المطور فيما بينهما على تنفيذه وفقاً لشروط وأحكام (عقد المشروع) المشار إليها أعلاه.
▪	<b>اتحاد الملاك:</b> يعني اتفاق المبرم ما بين الطرف الثاني و ملاك العقار في المشروع ، ولا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن مصاريف اتحاد الملاك وإنما تكون تحت مسؤولية الطرف الثاني

صاحب المشروع: الطرف الثاني و المطور	▪																																																	
حساب الأمانة/الإضافي: يعني الحساب الخاص بالمشروع، والذي سيتم فتحه من قبل أمين الحساب "شركة التمويل" وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد بغرض إيداع مبالغ التمويل العقاري الممنوح للطرف الثاني لتنفيذ المشروع من قبل المطور، ليتم توزيعها إلى الطرف الثاني وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.	▪																																																	
أمين الحساب: <شركة التمويل>.	▪																																																	
حساب الضمان: هو الحساب المذكور في رخصة البيع على الخارطة لمشروع	▪																																																	
رخصة البيع على الخارطة: هي الرخصة الصادرة من قبل لجنة البيع على الخارطة توضح بيانات المشروع و رقم الرخصة	▪																																																	
رصيد حساب الأمانة/الإضافي: هي المبالغ المودعة في حساب الأمانة.	▪																																																	
قيمة المشروع: يعني كل المبالغ التي تمثل قيمة التمويل العقاري الممنوح للطرف الثاني من الطرف الأول بموجب (عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة) المشار إليه في التمهيد والذي تم إيداعه في حساب الأمانة بناءً على تعليمات الطرف الثاني.	▪																																																	
التقرير الهندسي: هو التقرير الصادر من المكتب الهندسي المعين من لجنة البيع على الخارطة للمشروع.	▪																																																	
<b>التعيين:</b> يعني الطرف الثاني بموجب هذا العقد <شركة التمويل> ك"أمين الحساب"، تعييناً باتاً لا رجعة فيه، للعمل وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد، ولا يتحمل "أمين الحساب" المسؤولية عن أي ضرر أو أية مطالبات أثناء تنفيذه لالتزاماته المحددة في هذا العقد، فيما عدا حالات التعمد أو سوء التصرف أو الإهمال الجسيم.	3.																																																	
<b>المشروع:</b> مشروع بناء الوحدة السكنية على العقار المضمن بالصك أدناه:	4.																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>رقم رخصة البيع على الخارطة</th> <th>اسم المطور</th> <th>رقم الوحدة السكنية</th> <th>مساحة الأرض</th> <th>رقم الصك</th> <th>رقم القطعة</th> <th>الحي</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>البنك</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>الدور (في حال عمارة)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>مسطح البناء</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>الرياض</td> <td>مدينة</td> <td>0000/00/00</td> <td>تاريخ الصك</td> <td>00000</td> <td>00000</td> <td>00000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>المخطط</td> <td></td> <td>00000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>000000</td> <td>الرقم</td> <td>0000</td> <td>اسم الشارع</td> <td>00000</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	رقم رخصة البيع على الخارطة	اسم المطور	رقم الوحدة السكنية	مساحة الأرض	رقم الصك	رقم القطعة	الحي		البنك							الدور (في حال عمارة)							مسطح البناء						الرياض	مدينة	0000/00/00	تاريخ الصك	00000	00000	00000				المخطط		00000		000000	الرقم	0000	اسم الشارع	00000			
رقم رخصة البيع على الخارطة	اسم المطور	رقم الوحدة السكنية	مساحة الأرض	رقم الصك	رقم القطعة	الحي																																												
	البنك																																																	
	الدور (في حال عمارة)																																																	
	مسطح البناء																																																	
الرياض	مدينة	0000/00/00	تاريخ الصك	00000	00000	00000																																												
			المخطط		00000																																													
000000	الرقم	0000	اسم الشارع	00000																																														
<b>حساب الأمانة/الإضافي:</b>	5.																																																	
التزم الطرف الثاني بإيداع كامل قيمة التمويل العقاري الممنوح له بموجب عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة المشار إليه في التمهيد إلى حساب الأمانة/الإضافي المفتوح لدى الطرف الأول.	5.1																																																	
يكون أمين الحساب مسؤولاً عن إدارة الحساب للمبالغ المودعة فعلاً في حساب الأمانة/الإضافي وفقاً لشروط هذا الاتفاقية.	5.2																																																	
بشرط تقديم الطرف الثاني أو المطور للتقارير الهندسية المعتمدة من الجهات الهندسية الاستشارية بإتمام مراحل البناء، وموافقة الطرف الأول عليها وفق كل تقرير هندسي، يتقدم الطرف الثاني / أو المطور بطلب مكتوب من أمين الحساب من وقت لآخر لأجل الإفراج عن مبالغ محددة من حساب الأمانة عن طريق إشعار موقع من المطور والمستشار الهندسي حسب نموذج الصرف الموضح في الملحق (1) و الذي يحدد القيمة المتوجب دفعها وفق نسبة إتمام كل مرحلة من المراحل المحددة أدناه:	5.3																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>الدفعة</th> <th>نسبة الدفعة المستحقة</th> <th>شروط صرف الدفعة / بعد إتمام نسبة الانجاز الوحدة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>%00</td> <td>عند توقيع عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>%00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>%00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>%00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>%00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>%00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>%00</td> <td>عند تهميش الصك لصالح الطرف الأول</td> </tr> </tbody> </table>	الدفعة	نسبة الدفعة المستحقة	شروط صرف الدفعة / بعد إتمام نسبة الانجاز الوحدة	1	%00	عند توقيع عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة	2	%00		3	%00		4	%00		5	%00		6	%00		7	%00	عند تهميش الصك لصالح الطرف الأول																										
الدفعة	نسبة الدفعة المستحقة	شروط صرف الدفعة / بعد إتمام نسبة الانجاز الوحدة																																																
1	%00	عند توقيع عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة																																																
2	%00																																																	
3	%00																																																	
4	%00																																																	
5	%00																																																	
6	%00																																																	
7	%00	عند تهميش الصك لصالح الطرف الأول																																																
* يتم صرف الدفعة الأخيرة عند إتمام تهميش الصك بالرهن لصالح الطرف الأول بقيمة التمويل																																																		

<p>(أ) يقر الطرف الثاني بما يلي:</p> <p>1. أن التقرير الهندسي الصادر من المكتب الهندسي المعين من المطور و المعتمد لدى لجنة البيع على الخارطة هو نهائي ولا يجوز للطرف الثاني الاعتراض عليه، ويقر <b>الطرف الثاني</b> بعدم أحقية <b>الطرف الثاني</b> بالمطالبة بالإفراج عن المبالغ في حال عدم إنجاز المرحلة/المراحل وفق التقرير الهندسي الصادر من المكتب الهندسي المعتمد من لجنة البيع على الخارطة، وفقاً لذلك يقر</p> <p>2. في حال عدم الإفراج عن المبالغ لأي سبب، فإنه وبغض النظر عن اكتمال المشروع مع الأخذ بالاعتبار الشروط والأحكام المنصوص عليها في <b>(عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة)</b> المشار إليه في التمهيد، فإن الطرف الثاني يقرّ إقراراً باتاً لارجعة فيه، بأنه ملزم بسداد كامل أقساط التمويل وفي وقتها دون قيد أو شرط أو تعليق بأي أمر، وبغض النظر عن أي تعثر أو تأخر في تنفيذ المشروع وخلاف ذلك، كما يقرّ الطرف الثاني بحق للطرف الأول في اتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها في (المادة التاسعة) من <b>(عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة)</b> وأي إجراءات أخرى إضافية وفق تقدير الطرف الأول، حتى تضمن له استيفاء كامل حقوقه دون تأخر، ومنها على سبيل المثال لا الحصر؛ الحسم من المبالغ المودعة من الطرف الأول لدى الطرف الثاني.</p>	<p>5.4</p>
<p>يلتزم أمين الحساب بالإفراج عن المبالغ المودعة فعلياً في الحساب، ويتم دفع المبالغ لحساب الضمان المذكور في رخصة البيع على الخارطة حسب القيم المحددة الواردة في الفقرة 5.3 من المادة (5) ، وذلك بعد مرور خمسة أيام عمل من تاريخ استيفاء كامل شروط الطلب من الطرف الثاني أو المطور العقاري.</p>	<p>5.5</p>
<p>يسري هذا العقد إلى حين تصفية كافة المبالغ الموجودة في حساب الأمانة وفقاً للشروط والأحكام الواردة في الاتفاقية.</p>	<p>6</p>
<p><b>الإفراج عن المبالغ من حساب الأمانة</b></p>	<p>6.1</p>
<p><b>الجهة الإفراج عن المبالغ المودعة فعلياً في حساب الأمانة:</b> يمثل أمين الحساب لطلب الإفراج عن المبالغ المودعة فعلياً في حساب الأمانة وفقاً لما يلي:</p> <p>(أ) مع مراعاة الشرط (1) الواردة في الفقرة (5.3) فإنه عند استلام نموذج خطاب المطالبة (ملحق 1) موقع ، والذي يتضمن تأكيد استكمال نسبة الانجاز وذلك للإفراج عن قيمة المبالغ المتوجب دفعها لحساب الضمان من حساب الأمانة ، وذلك بعد مرور خمسة أيام عمل من تاريخ استيفاء كامل شروط الطلب من <b>الطرف الثاني</b> أو المطور العقاري..</p> <p>(ب) توزع جميع المبالغ المفرج عنها وفقاً لما يلي:</p> <p>مع مراعاة الشرط (1) الوارد في الفقرة (5.3)، يتم دفع المبالغ المطلوب دفعه عند الإنتهاء من كل مرحلة من مراحل البناء المحددة في (الفقرة 5.3) من المبالغ المودعة في حساب الأمانة/الإضافي، وبفوض الطرف الثاني الطرف الأول من خلال هذا العقد، تفويضاً نهائياً لا يحق له الرجوع عنه أو الاعتراض عليه بأن يقوم الطرف الأول بتحويل قيمة المبالغ من حساب الأمانة المقترح لدية إلى حساب المطور الموضح في رخصة البيع على الخارطة</p>	<p>6.2</p>
<p>لا يجوز تغيير مدد المراحل والقيمة لكل مرحلة وفق ما هو منصوص عليه في الفقرة 5.3 أو تعديلها إلا بموجب اتفاق خطي موقع بالاشتراك من قبل طرفي</p>	<p>6.3</p>
<p>يكون أمين الحساب ملزماً بما جاء في هذا العقد ولا يمكن بأي حال من الأحوال السماح بالإفراج عن المبالغ المودعة فعلياً في حساب الأمانة أو السحب منها فيما عدا ماورد في المادة 6.1 للفقرة (أ) والفقرة (ب) أو في حالة المقاصة لصالح الطرف الثاني لاستيفاء حقوقه وفقاً لتقديره.</p>	<p>6.4</p>
<p>مع مراعاة الشروط والأحكام المنصوص عليها في <b>(عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة)</b> المشار إليه في التمهيد، فإنه وفي حال بقي جزء من مبلغ التمويل وذلك بعد اكتمال المشروع فيكون <b>للطرف الثاني</b> الخيار بين أن يسدد به جزءاً من المديونية المستحقة على <b>الطرف الأول</b> سداداً مبكراً و/أو أن يتصرف فيه.</p>	<p>7</p>
<p><b>الرسوم والضرائب</b> يلتزم الطرف الثاني بدفع ما يلي:</p>	<p>▪</p>
<p>بدفع رسوم التقييم الهندسي عند تقييم المشروع لأي سبب يراه الطرف الأول و/أو عند الانتهاء من كل مرحلة من مراحل إنهاء المشروع.</p>	<p>▪</p>
<p>بدفع قيمة ضريبة القيمة المضافة / التصرفات العقارية المفروضة وفقاً للنسبة المئوية التي تحددها الأنظمة واللوائح والتعليمات من الجهات الحكومية المختصة في المملكة العربية السعودية.</p> <p>بدفع جميع التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب التي تنتج عن تنفيذ هذا العقد، أو تلك الناشئة عن الجهات الحكومية أو القضائية ومتصلة بتنفيذ العقد أو أحد التزاماته.</p> <p>بدفع كافة أنواع الضرائب الحالية أو التي قد تفرض مستقبلاً والمترتبة بموجب هذا العقد أو لأجل تنفيذه وعلى أن يكون الدفع الرسوم أو المبالغ مهما كان نوعها أو مصدرها مما هو قائم من تاريخ إبرام هذا العقد أو مما قد يفرض منها مستقبلاً .</p>	<p>أحكام عامة</p>

<p>7.1</p>	<p>الإشعارات: تعتبر كافة الإشعارات وكشوف الحساب والمراسلات والإنذارات والمكاتبات بين <b>الطرف</b> بين قد أرسلت وسلمت تسليماً صحيحاً إذا أرسلت على أحد العناوين المحددة أدناه، ومن المتفق عليه بين <b>الطرف</b> بين قبول كلا <b>الطرف</b> بين آلية التواصل بينهما عبر الهاتف وقنوات الاتصالات الموثقة والتي يحددها <b>الطرف</b> الأول من حين لآخر، وتكون المكالمات الهاتفية بالإضافة إلى الرسائل النصية والمراسلات ورسائل البريد الإلكتروني والخطابات الخطية على العنوان أدناه حجة قانونية في مواجهة الطرف الثاني، و يكون مجرد إرسال الطرف الأول لها بمثابة علم الطرف الثاني اليقيني حتى ولو لم يتسلمها ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه</p> <table border="1" data-bbox="203 388 1291 787"> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;">&lt;شركة التمويل&gt;</td> </tr> <tr> <td colspan="3">رقم الهاتف المصرفي</td> <td colspan="3">أرسال فاكس إلى الرقم</td> </tr> <tr> <td colspan="3">9200000000</td> <td colspan="3">0100000000000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">إرسال رسالة إلى:</td> <td colspan="3">إدارة شكاوى العملاء/شركة_التمويل&lt;: صندوق البريد (00) الرمز البريدي (00)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">إرسال بريد إلكتروني إلى:</td> <td colspan="3">المملكة العربية السعودية</td> </tr> <tr> <td colspan="3">الطرف الثاني/ العنوان الوطني المحدد أدناه:</td> <td colspan="3">complaints@abc.com</td> </tr> <tr> <td>المدينة</td> <td>الحي</td> <td>الرمز البريدي</td> <td>اسم الشارع</td> <td>رقم المبنى</td> <td>الهاتف المنزلي</td> </tr> <tr> <td>00000</td> <td>0500000</td> <td>000000</td> <td>البريد الإلكتروني</td> <td>abc@abc.com</td> <td>05000000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>الجوال/موبايل</td> <td></td> <td>05000000</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>تجوز الاستعانة في تبليغ الطرف الثاني بالجهات والمؤسسات والشركات المرخصة والمقدمة لخدمات التبليغ ومنها البريدية، و يجوز كذلك استعمال الرسائل الإلكترونية للتبليغ بالطرق المعتادة، ويعد التبليغ بتلك الوسائل تبليغاً لشخص الطرف الثاني.</li> <li>يتعهد الطرف الثاني بإشعار الطرف الأول خطياً بخطاب مسجل أو بإحدى وسائل التواصل المحددة أعلاه بدون تأخير عن كل تغيير يطرأ على عنوانه ووضعه القانوني أو المالي أو الإداري بمدة لا تقل عن 30 يوم عمل قبل التغيير.</li> <li>يبرئ الطرف الثاني ذمة الطرف الأول عن أي مطالبة في حال عدم إبلاغه الطرف الأول بتغيير أي عنوان من عناوينه أعلاه، ويتحمل الطرف الثاني تبعات عدم الإبلاغ دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.</li> <li>يقف خدمات قنوات الاتصال الموثقة والمعتمدة لدى الطرف الأول: للطرف الأول الحق في إيقاف أو تحديث أي خدمة من الخدمات (الهاتف أو قنوات الاتصال الموثقة) بمحض إرادته.</li> </ul>	<شركة التمويل>						رقم الهاتف المصرفي			أرسال فاكس إلى الرقم			9200000000			0100000000000			إرسال رسالة إلى:			إدارة شكاوى العملاء/شركة_التمويل<: صندوق البريد (00) الرمز البريدي (00)			إرسال بريد إلكتروني إلى:			المملكة العربية السعودية			الطرف الثاني/ العنوان الوطني المحدد أدناه:			complaints@abc.com			المدينة	الحي	الرمز البريدي	اسم الشارع	رقم المبنى	الهاتف المنزلي	00000	0500000	000000	البريد الإلكتروني	abc@abc.com	05000000				الجوال/موبايل		05000000
<شركة التمويل>																																																							
رقم الهاتف المصرفي			أرسال فاكس إلى الرقم																																																				
9200000000			0100000000000																																																				
إرسال رسالة إلى:			إدارة شكاوى العملاء/شركة_التمويل<: صندوق البريد (00) الرمز البريدي (00)																																																				
إرسال بريد إلكتروني إلى:			المملكة العربية السعودية																																																				
الطرف الثاني/ العنوان الوطني المحدد أدناه:			complaints@abc.com																																																				
المدينة	الحي	الرمز البريدي	اسم الشارع	رقم المبنى	الهاتف المنزلي																																																		
00000	0500000	000000	البريد الإلكتروني	abc@abc.com	05000000																																																		
			الجوال/موبايل		05000000																																																		
<p>7.2</p>	<p>إنهاء العقد: تبقى جميع شروط هذا العقد سارية المفعول وبكامل صلاحياتها إلى أن يتم صرف جميع المبالغ الموجودة في حساب الأمانة، ما لم يتم الاتفاق على الإنهاء بموجب اتفاق خطي موقع من قبل جميع الأطراف، وما لم يتم إنهاء العقد بموجب إخلال الطرف الثاني بشروط وأحكام (عقد بيع بالتقسيط على سبيل المراجعة) المشار إليه في التمهيد.</p>																																																						
<p>7.3</p>	<p><b>المسؤولية والتعويض:</b> لا يتحمل أمين الحساب أي مسؤولية تجاه الطرف الثاني أو المطور العقاري أو أي أطراف أخرى بخصوص أي فشل في تنفيذ التعليمات الواردة في هذا العقد ما لم يكن ذلك الفشل ناجماً عن إهمال متعمد. ويوافق الطرف الثاني عن تعويض أمين الحساب وحمايته من كافة الالتزامات والخسائر والمطالبات والأضرار والتكاليف والمصاريف، أيا كانت طبيعتها، والتي يتكبدها أو يتحملها بخصوص تنفيذ هذا العقد، ما لم تكن تلك الالتزامات والخسائر والمطالبات والأضرار والتكاليف والمصاريف نتيجة مباشرة لإهمال متعمد من قبل أمين الحساب.</p>																																																						
<p>7.4</p>	<p><b>اعتماد أمين الحساب على الإشعارات:</b> يوافق الطرف الثاني على أحقية أمين الحساب في الاعتماد على أي إشعار أو وثيقة أو معلومات أخرى / أو موقعة من الطرف الثاني أو من يمثله ولن يتحمل أمين الحساب أي مسؤولية عن أي نتائج قد تترتب على اعتماده على مثل تلك الإشعارات أو الوثائق أو المعلومات، بشرط أن يتبع أمين الحساب الممارسات التمويلية المتعارف عليها في مجال تشغيل الحسابات، ولن يكون أمين الحساب ملزماً بالتحقق من صحة البيانات أو المسائل المذكورة في أي إشعار أو وثيقة ترد إليه.</p>																																																						
<p>7.5</p>	<p>الالتزام القانوني: يقر الطرف الثاني بأن أمين الحساب لن يكون ملزماً بالتقيد بأي تعليمات ترده من أي طرفاً إذا تعذر عليه ذلك بسبب ظرف خارج عن نطاق سيطرته المباشرة أو إذا رأى أمين الحساب بمحض تقديره أن التقيد بتلك التعليمات يخالف أو ربما يشكل مخالفة لأمر محكمة أو يتعارض مع القوانين والأنظمة النافذة.</p>																																																						
<p>7.6</p>	<p><b>واجبات أمين الحساب:</b> يحدد هذا العقد بشكل حصري مسؤوليات أمين الحساب والتزاماته بخصوص جميع المسائل المتعلقة بهذا العقد وليس على أمين الحساب أية واجبات أو التزامات ضمنية يمكن قراءتها من خلال هذا العقد.</p>																																																						
<p>7.7</p>	<p><b>القانون المعتمد:</b> يخضع هذا العقد بكافة مواد وشروطه وأحكامه لأنظمة المملكة العربية السعودية النافذة فيها بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ويفسر بموجبها، وفي حال نشوء خلاف بين الطرفين في تفسير أو تنفيذ أحد بنود هذا العقد، فللطرفين السعي في حل الأمر ودياً، ولهما أيضاً التوجه لفصل النزاع من خلال الجهة القضائية المختصة بالمملكة العربية السعودية في مدينة الرياض.</p>																																																						

7.8.	<b>المنازعات:</b> تطبق الأنظمة ذات العلاقة السائدة والمعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويختص بالفصل في أي نزاع ينشأ بسبب تنفيذ هذا الاتفاقية أو تفسير أي نص من نصوصها للجهات القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية.										
7.9.	<b>التنازل:</b> إن عدم مطالبة أحد الأطراف بأي من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد لا يعتبر تنازلاً عن ذلك الحق، ولا يجوز تفسير أي تصرف أو إغفال من جانب ذلك الطرف على أنه يتضمن تنازلاً عن أي من حقوقه، كما لا يجوز أن يشكل أي تنازل من طرف عن أي من حقوقه انتهاكاً لأي من شروط هذا العقد، ما لم يكن ذلك التنازل ينص صراحة عن خلاف ذلك.										
7.10.	<b>شمولية الاتفاقية:</b> إن هذا العقد يتضمن جميع الاتفاقات والتفاهات التي تمت بين الأطراف بخصوص موضوع هذا العقد، باستثناء ما هو منصوص عليه، بخلاف ذلك، وتغطي جميع المناقشات والمفاوضات السابقة التي جرت بينهما في هذا الشأن، ولا يجوز تعديل هذا العقد بموجب اتفاق أو إقرار شفهي أو غير ذلك إلا بصورة خطية بتوقيع الممثل المفوض بالتوقيع عن كل طرف من أطرافها.										
7.11.	<b>استقلالية النصوص:</b> إذا ما أصبح أي شرط في هذا العقد ناقصاً أو باطلاً، فإن هذا النقصان أو البطلان لن يؤثر على صلاحية بقية شروط هذا العقد وأحكامه. وعند ورود هذه الحالة – والتي هي نقص أو بطلان أحد مواد هذا العقد - ، فيكون على الطرفين القيام بالتفاوض مع مراعاة حسن نية، وذلك بشأن إحلال شرط أو مادة أخرى محل الشرط أو المادة الناقصة، ويتم الاتفاق على الشرط الجديد بين الأطراف، بما يحفظ للأطراف الحقوق.										
<p>حرر هذا العقد من نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وقد وقع الطرفان على هذا الاتفاقية بعد الاطلاع على شروطها وأحكامها وفهمها وأدركا كافة معانيها وقبول كافة أحكامها وشروطها، ويعتبر توقيع الطرفين على هذه الصفحة إقرار وتفويضاً وتعهداً باتناً ونهائياً غير قابل للنقض و/أو الإلغاء و/أو التقييد بكافة ما ورد بالصفحات السابقة من شروط و/أو احكام و/أو شروط</p> <p>وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم، والله ولي التوفيق،</p>											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>الطرف الأول &lt;شركة التمويل&gt;</th> <th>الطرف الثاني</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الاسم</td> <td>الاسم</td> </tr> <tr> <td>صفته</td> <td>صفته</td> </tr> <tr> <td>التوقيع</td> <td>التوقيع</td> </tr> <tr> <td>الختم</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	الطرف الأول <شركة التمويل>	الطرف الثاني	الاسم	الاسم	صفته	صفته	التوقيع	التوقيع	الختم	
الطرف الأول <شركة التمويل>	الطرف الثاني										
الاسم	الاسم										
صفته	صفته										
التوقيع	التوقيع										
الختم											

الملحق رقم (1)

التاريخ: 0000/00/00

الموافق: 0000/00/00

السادة / <شركة\_التمويل>

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالإشارة إلى كل من:

1. بموجب (عقد بيع بالتقسيط على سبيل المرابحة) المؤرخ في: 0000/00/00 الموافق 0000/00/00
2. اتفاقية حساب الأمانة الموقعة بتاريخ 0000/00/00 فيما بيننا،

وفقاً لما جاء أعلاه، يقر الطرف الثاني إقراراً تاماً وغير قابل للإلغاء أو التقييد بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً ويؤكد على ما يلي:

أفوض أنا الموقع ادناه الطرف الأول أمين الحساب تفويضاً تاماً وغير قابل للنقض أو التقييد بتوزيع حصص دفع المبالغ المطلوب دفعها عند الانتهاء من أي مرحلة من المراحل ادناه ووفقاً (الفقرة 5.3) من العقد بعاليه والبالغ قدرها ..... من المبالغ المودعة بحساب الأمانة رقم (.....) وإيداعها في حساب الضمان المخصص لمشروع البيع على الخارطة المفتوح لدى المطور بالرقم ..... لدى .....، وذلك للمراحل أدناه:

الدفعة	نسبة الدفعة	شرط نسبة الانجاز
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

وذلك لصرف الدفعات المستحقة حسب نموذج المطالبة المعتمد لدى الطرف الأول، بعد إتمام شرط الإنجاز للوحدة السكنية ويتم دفع الدفعة الأخيرة بعد اتمام تهميش الصك لصالح الطرف الأول او من ينوب عنه.

11/08/2022

# Off Plan Product Program

August 2022



مؤسسة الخليج المالية  
Deutsche Gulf Finance

### Off Plan Product Program

Name	Designation	Signature
<b>Prepared by:</b>		
Sultan Alsharedah	Marketing & Product Development Manager	
<b>Reviewers</b>		
Basma Alhamad	Compliance and AML Acting Director	
Mansoor Alfaris	Customer Care Director	 24/Aug/2022
Abdurahman AlAnsari	HR & Admin Director	
Ruwaid Ajaj	CRO	
Fahad Alqahtani	CFO	
Mohammad Al Dowesh	CEO	
Abdulelah Alluhaidan	Legal Director	

## TABLE OF CONTENTS

Purpose of Manual.....	3
Business strategy.....	3
Market Analysis.....	4
Product Concept.....	5
Regulation for Real Estate Financing.....	13
Core Expenses Calculation.....	13
Properties Eligibility Criteria.....	14
Lending Criteria Matrix.....	16
Know Your Customer.....	16
Documents Required For Verification Purpose.....	17
Security Documents.....	18
Customers Services Request .....	18
Fees Matrix.....	21
Insurance Policies .....	22
SIMAH.....	22
Property monitoring and inspection .....	22
Bad Debt Policy.....	22
Training Program.....	23
Overall Process Flow.....	24
Product Budget and limits .....	32
Risk-reporting /The process to ensure compliance with the limits .....	32
Product Contracts.....	32
Product Reporting.....	32
Appendixes.....	33

## 1. Purpose of Manual

The purpose of this program is to communicate to all Deutsche Gulf Finance (DGF) staff the information considered relevant to assist in establishing and managing Ijarah Mawsofah Fi Athemmah Off plan and Murabha Off Plan transaction for customers. Also, the purpose of this manual is to provide all users with comprehensive guide for understanding and utilizing the managing Ijarah Mawsofah Fi Athemmah Off plan and Murabha Off Plan. The program includes standard guidelines required for process flow, documentations and special cases treatments. It is to be read in conjunction with Credit manual and circulars which will be given out from time to time.

## 2. Business Strategy

### 2.1. Real Estate Finance Market:

The real estate market faced during the last two years a lot of change and adjustment, and now looks set for growth — but there are significant challenges in residential real estate in the Kingdom. However, the market have a unique opportunities by boosting the market to get from a mixture of government stimulus, economic growth and demographic pressure. A common trend witnessed in sales prices across key cities is that apartment prices have been less affected than villa prices as a result of a shift in demand from villas to apartments due to affordability constraints.

There are a positives factors will sustain and bush the market for more expectation like:

- 1) Launch of various housing schemes.
- 2) Availability of easy financing options.
- 3) Full support from SAMA to boost the industry and stringent rules and regulations.

### 2.2. Product Strategy:

Product strategy was defined product development fits into the business strategy and company vision plus the target market and our method for achieving business goals. For the Ijarah Mawsofah Fi Athemmah Off plan and Murabha Off Plan Product, in the early stages of building the product, our strategy was focused on discovering the needs of the customers and finding product-market fit. Once we found product-market fit, product strategy focused on growing within your market and exploring adjacent markets. Eventually, product strategy set on scaling operations and reaching markets in a profitable manner. The Company will implement the following strategies to achieve its goals:

- (1) Create a compelling value proposition to our customers.
- (2) Build strong product recognition and leverage the brand equities.
- (3) Develop key industry relationships with real estate market, and partners.
- (4) Provide a compelling presentation of content and products to encourage repeat visits.

- (5) Leverage our technology investments to create a measurable marketing and e-commerce platform that enables measurability, personalization and integration with our sponsors.
- (6) Provide a high level of personalized service.
- (7) Build an excellent communication with government partners and with other real estate developers.

### 2.3. Business Objectives:

- Attract, integrate, retain, and motivate the highest quality management.
- Develop the highest quality programming and content to attract and retain real estate finance customers in Saudi Arabia.
- Secure revenues to company shareholders.
- Successfully execute our business strategies. However, overly aggressive sales campaigns and creating a brand overnight is not a key business strategy that would lend itself to the success of our brand.
- This includes having a highest quality products available for sale, extensive features of interest.
- Build strong brand recognition to will be heavily promoted throughout the Saudi market to increase DGF brand equity/visibility through real estate finance solutions services and a variety of marketing techniques including guerilla marketing, online advertising and promotions, listings to benefited demands, on-going public relations, and developing business alliances and partnerships that will help drive traffics.
- Develop key industry strategic partnerships as the company plans to enter into many strategic relationships in order to quickly build credibility as well as traffic to its products and services and this could include partnerships with major real estate key players in the market, Initially, these deals are expected to be revenue sharing deals in which DGF will share revenues generated from traffic contributed by its strategic partners.
- Invest in best of breed technology and leverage our investment in best of breed technology to create a measurable marketing and platform that enables measurability, personalization and integration with our clients.

### 3. Market Analysis

In Saudi Arabia, Real estate business is classified as one of the most preferred investment options for Saudis. That is due to the fact that real estate is the most stable and steady growth product in Saudi Arabia if compared to other investment options. However, the growth was mainly driven by end user customers along with government support through Real estate development Fund (REDF).

During the last 15 years, real estate market experienced the following:

1. A drop in the early 80s followed by stable prices during the 90s
2. Steady growth from 2001 onward due to banks/Financial co. offering Shariah Compliant home finance product
3. Sharp growth from 2012 to 2014 due to the introduction the following
  - a. Mortgage law in 2012
  - b. Mortgage regulations in 2013

- c. Government initiative in establishing the Ministry of homes in 2013
  - d. Government initiative in injecting SAR 250 Billion under Ministry of homes to support home ownership
4. Steady and stable prices after the implementation of the mortgage law and mortgage regulations

#### 5. Regulations Affecting The Market

During the last 5 years, government launched lots of new laws and regulations to adapt its legal system with the sharp demand in real estate business. Although these laws and regulations were made to protect customers from fraud attempt, some of the laws and regulations had negative impact on the real estate growth.

Those regulations are as follows:

- Raw land taxes

Recently, the government issued a law that force the land lord to pay an annual tax against the raw land equivalent to 2.5%. The impact of this law is not witnessed yet. However, the expectations forecast an increase in property prices and rents as well due to the fact that citizens does not have enough liquidity to construct over their land without a finance support from the government or banks due to the following reasons:

- o Extremely huge funding is required to accommodate the construction demand
- o Inability of banks to cover citizen finance requirements due to LTV limitation stated by mortgage law as well as finance cap limitation at banks level.

- Off Plan sales law and regulation

Main points are highlighted below

- No finance can be provided to developer through the project title deed collateralization
- Independent accountant
- Independent engineering consultant
- Sales cash flow control through Escrow account management
- Obtain project license for Off plan sales

## 4. Product Concept

### 4.1. Definition

Off plan Finance is a Home Finance Program designed to cater for customer requesting to purchase properties that are currently in blue prints and will be delivered ready for occupation in the upcoming future (usually 6 to 36 months from project starts date). Besides that, Government had imposed some laws and regulation to ensure proper protection to all parties (Seller (Real estate developer) and Buyer (direct Individuals, individuals through finance from banks and companies).

Off Plan Home Finance can be offer through a fixed rate product (Murabha/Istisna'a) or as a floating rate product (Ijarah Mawsofa Fi Athemmah).

However, in order for DGF to be able to develop Shariah compliant products that suite this type of products, the following products are intended for development:

1. Murabha/Istisna'a

Murabha is a fixed rate product that allow DGF to sign a commodity agreement with the customer for a product (Real estate Property) that will be developed by the developer as per the agreed specifications and prices mentioned in the sales contract. In parallel, the customer will sign a parallel Istisna'a agreement that reflects the same specification mentioned in the Murabha agreement between the DGF and the customer.

In Summary, DGF will be acting like the middleware that insures the payment to the developer who is going to develop the final product (real estate property)

2. Ijarah Mawsofah Fi Athemmah

Ijarah Mawsofah Fi Athemmah is floating rate product that allows the DGF to sign a leasing agreement with promise to sell with the customer which also includes the specifications the customer is requesting for the property. In parallel, the DGF will be signing an Istisna'a contract with the developer reflecting all of the specifications mentioned in the Ijarah Mawsofah Fi Athemmah contract.

Again, DGF will act as the middleware between the customer the developer.

#### 4.2. Business Rules

- The finance is allowed only for properties that are approved for sales as per the Off Plan Sales laws and regulations and approved
- Real estate developers and projects shall be approved by Credit Committee to deal with using this product through a real estate developer composed of members from business, credit to mitigate entering into a deal with high risk developers.
- Four types of payment schedules will be available for this product as follows:
  1. Fixed Rate Product:
    - i. Equal payment:
  2. Floating Rate Product

3. The product (off-plan), will be limited to originating on behalf of Banks, based on their criteria.
4. Off loading the loans must be done within 3-6 months from origination.

#### 4.3. Target Market

As a specialized Real estate financing company, DGF is virtually covering all customers segments in the Saudi market. However, credit criteria and finance offering are different from segment to segment due to the potential risk raised by each segment.

This product covers the segments provided in the below table: **Table 1**

Client Segment	Sector	Length of Service
Employed/ Salaried	Government- Civilian	3 months
	Government- Military	3 months
	Semi-Government	3 months
	Private	6 months
	GOSI/PPA	1 month
Retired/ Pensioner		
Self-Employed	business owner	36 months

*\* As per investor policy*

However, the segment been classified as per the risk as follows: **Table 2**

Segment	Risk Category
Government - Civilian	Low Risk
Private	Medium Risk
Semi Government	Medium Risk
Retired/ Pensioner	Medium Risk
Government - Military	High risk
Self Employed	High risk

Note: Above classification is subject to change based on the risk assessment.

#### 4.4. Marketing and Sales

##### A. Key Sources of customer acquisition:

- Mass media.
- On line referrals.
- Developers
- Walk in customers
- Call center referrals

- Employers referrals
- Real Estate Offices

#### **B. Description of the primary marketing channels and method:**

DGF Primary marketing channels are:

- Publication ( Newspaper , Magazine , journals )
- Billboards , signage's
- Telephones ( cold calls )
- Websites / Blogs
- Social media – Facebook, Twitter, YouTube
- Email Marketing
- Mobile Marketing
- Seminars and events
- SMS
- Google Ad Words



#### **C. Methods used in marketing**

- Traditional advertising
- Digital advertising
- Direct marketing
- Word of mouth
- Exhibitions and road shows
- Public relations and press release

#### 4.5. Risk & Mitigation Factors

The risks and mitigating factors envisaged for this product are as follows:

Risk	Mitigation
<p>1. Maintenance of property in case of Ijarah Mawsofah Fi Athemmah. (As owner of the property, DGF is obliged to maintain the property except for the general wear and tear).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legal documentation limits DGF responsibility of maintenance the followings with:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Fall of Building</li> <li>2.) Cracks in Walls</li> <li>3.) Eruption in water connection</li> </ol> </li> <li>• For Ijarah, Insurance on property after completion. This responsibility will apply only If the property unit was built by certified developer by DGF. And other type of property maintenance will borne by customer.</li> </ul>
<p>2. Potential loss of economic usage of the property</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DGF shall take up and maintain a sharia – compliant insurance policy for “property all Risks”. The insurance policy is to be taken from insurance companies approved by DGF. And licensed from SAMA.</li> <li>• Insurance policy premium is to be charged as part of the installment (built in the pricing).</li> </ul>
<p>3. No property insurance during the construction period.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Legal documentation limits DGF responsibility of maintenance only after the completion of the property and the customer shall insure the property during the construction period.</li> </ul>
<p>4. Death/disability</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DGF will take up and maintain a sharia – compliant Takaful protection policy for the customer to cover the death or total incapacitation of the customer The Takaful protection is to be taken from insurance companies approved by DGF, and licensed from SAMA.</li> <li>• Takaful protection premium is to be charged AS PART of the installment (built in the pricing).</li> <li>• Note : The coverage is subject to the insurance company approval</li> </ul>
<p>5. Higher Debt Burden Ratio (DBR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credit processes are imposed to ensure that customer is not overly geared prior to obtaining credit facility from DGF. DBR is to be calculated by aggregating all the credit</li> </ul>

	<p>facilities from all Financial Institutions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Due care by checking salary letter against bank statements are to be exercised by relevant DGF officer to ensure only eligible customers are granted with credit facility.</li> <li>• DBR should be system controlled.</li> </ul>
6. Loss of employment	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In mitigating loss of employment, more emphasis is to be put in soliciting businesses from employees of “stable” employers such as the Government, Semi-Government and selective employers of private sector.</li> </ul>
7. Eviction of property by the customer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• This risk is partly covered by: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ DGF could liquidate the collateral and recover as last resort after property completion and title deeds transferred.</li> <li>✓ FTV is a mitigation factor will be used by DGF to insure no loss will be borne on DGF. FTV will be different for each customer segment according to their risk assessment.</li> </ul> </li> </ul>
8. Over evaluation of Property Value	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MoH are pricing the properties with high stander evaluators to assure fair price that are offered to DGF to finance.</li> <li>• MoH can offer replacement property in case of overprice.</li> </ul>
9. Risk of non-compliance to regulators:	<p>The product is following SAMA regulation. Therefore, rules and regulations are usually circulated via compliance department to the shareholder and product to follow.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Are you, as a business, aware of related rules and regulations? If so, please provide the related circulars.</li> </ul>	
10. Risk of External Fraud, forgery and deception:	<p>Application has to start from the branch with ID verification to meet the salesmen in person in order to submit. Furthermore, all documents are to be signed and verified before process the loan to internal DGF.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Please specify the current controls imposed at each stage of the application (starting from salesmen ending in archiving), to ensure that forgery, false information, and any act to deceived DGF is detected before the fact?</li> </ul>	

<p>11. Risk of Internal Fraud, forgery and deception:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>As sales are incentivize when brining customers and it is in their interest to bring as many customers as possible, there is a chance of conflict-of-interest occurrence, where they manipulate applications in order to get them approved. What controls in place to prevent conflict of interest or internal fraud from occurrence?</li> </ul>	<p>As per HR rule and policy that are assigned by each salesman, to declare conflict-of-interest. And retraining the employees, prioritize the areas of conflict, enforce makers and checkers.</p>
<p>12. Risk of non-compliance to Shariah Laws:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Have these products been approved by Sharia Committee?</li> </ul>	<p>All products are (Islamic) and required to be reviewed and approved by Sharia Law</p>
<p>13. Risk of system failure</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>As these products relies on Kastle, explain the progress made to resolve current system issues.</li> <li>Who is the system owner?</li> <li>Are current resolution progress been monitored by designated persons?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assign a scope of work and timeframe by IT department to resolve any occurred issue.</li> <li>ITs Department is the owner and the responsible.</li> <li>[Please elaborate...] there are more than person has to be attending the UATs for feedback and testing before deploying.</li> </ul>
<p>14. Risk of business disruption due to inadequate processes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>As these products are already in the market, the weaknesses noticed is within sales, as the frequency of returning incomplete application back to sales is huge (80% of applications are returned), what actions been taken to improve sales performance?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>It's very common, and part of sales process some clients does not complete their applications due to multiple reasons. However, a lot of solutions can be applied to regain these clients during the sales process.</li> </ul>
<p>15. Risk of failure to comply with the approved standard processes due</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The P&amp;P are circulated to sales head and director.</li> <li>Yes</li> <li>Yes, and reviewed by them</li> </ul>

<p>to poor enforcement of policy and procedure.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The only entity noticed to operate without P&amp;P is branches. Was the P&amp;P circulated to them?</li> <li>• Are the current P&amp;P reflect actual practices?</li> <li>• Was it developed in coordination with branch head?</li> </ul>	
<p>16. Risk of unclear roles and responsibilities between entities</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Have roles and responsibilities been addressed between related entities? (Business, Sales, Operations, Customer Care, Credit Risk)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• It has cleared in P&amp;P in general to follow by the stakeholders and the responsibility are subject to be detailed by the stakeholders.</li> </ul>
<p>17. Risk of AML</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• These products can be exploited to pass AML transactions; therefore, do the related entities verify the sources of money to early settle loans?</li> <li>• What control in place to ensure proper involvement of the required entities to verify and screen against AML?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• There is no multiple transactions are process in these type of products, however, it's onetime transaction where it's going to happening when approved to be funded</li> <li>• The monitoring of customer transactions, including KYCs, historical customer information and interactions to provide a complete picture of customer activity would help to avoid AML.</li> <li>• DGF is primarily affected by Anti-Money Laundering Policy guidelines and Sanctions regulations. The potential customer is to submit details of their information as per DGF's Customer Information required. The customers are required to submit copy of their ID, CR, income proof / bank account statement / Financial statements, employer's letter (if any), etc. The nature of our product feature entails that DGF Relationship manager has to visit the customer. Customer MUST visit DGF branch or meet with our Relationship manager in order to complete the documentation. However, customer signature will verified by Relationship manager or his Assistance. Besides that, Compliance department shall regularly review the DGF process to assure that DGF is in line with the Anti-Money Laundering Compliance policy.</li> </ul>
<p>18. Risk of default during the construction and</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DGF continue to pay to the developer as planned and MoH is responsible of replacing the client in case of default</li> </ul>

after

occurred during construction with the same condition of the client were financed.

#### 4.6. Updating of Product program

This Program is to be reviewed and approved every 12 months from date of approval or as per required. And any changes approved by SRC (Saudi Real Estate Refinance Company) could be added to this Program. Also, all our product programs to the best of our knowledge are comply with the new Saudi Arabian Monetary Agency (SAMA) regulations on real estate financing, leasing and supervision and / or any future amendment and update.

## 5. Regulation for Real estate financing

### 5.1. Real estate financing Business Environment

SAMA has been issued regulations on real estate financing, finance lease, and supervision of financial companies as the Kingdom attempts to ease a housing shortage by opening up its Real estate financing market. The rules will lead to the creation of licensed private real estate financing providers as well as regulator must approve any new financial products before they are put on the market. On DGF all our product programs to the best of our knowledge comply with the new Saudi Arabian Monetary Agency (SAMA) regulations on real estate financing, financing leasing and supervision and / or any future amendment and update.

### 5.2. Shariah Law

Every product introduced by DGF is complies with the Islamic shariah law. Also, it's carefully evaluated and monitored by our Shariah Committee. DGF distinguished itself for the rigor with which it ensures Islamic correctness in all its products. Sharia Committee issues Fatwas for each financing product that comes under Islamic finance. Fatwas establish guidelines that must be followed to ensure compliance with Shariah principles. Annual reviews are done to confirm that guidelines are being implemented properly. For instance, Murabha and Ijarah Mawsofah Fi Athemmah is an Islamic home financing product approved by DGF Shariah Committee.

## 6. Sharia Committee

All of our Real Estate Financing activities are reviewed and approved by Sharia Committee prior to launching of any product.

## 7. Core Expenses Calculation

In line with investors policy, the customer has to declare all his/her current and future expenses. Declaration form will be submitted at the stage of application.

DGF has defined a Core Expenses Model, to be used as the minimum amount for each applicant, and if the applicant declare a higher amount, the higher amount will be considered.

## 8. Properties Eligibility Criteria

Home finance is classified as secured lending where the purchased property by DGF is kept under its custody as of Ijarah or pledge as of Murabha until finance maturity and to sell mortgage portfolio to investors (ANB, other banks). Consequently, that property must maintain its prices verses the lending given to customers (Facility to Value, FTV). The criteria take in consideration the measures shown in below table 3

No	Measure	Remark												
1	Off-Plan Project	Off-plan projects must be approved by 'WAFI' to finance end-users												
2	Property price	MoH are pricing the properties with high stander evaluators to assure fair price that are offered to DGF to finance.												
3	Property type	Types are as the following: A. Villa B. Apartments												
4	Property Occupation	The following property occupancy status is permitted: <ul style="list-style-type: none"> <li>Primary Residence – The property is used as the primary place of residence by the Applicant. The Applicant cannot use this residence for the sole purpose to collect rent.</li> <li>Second/Vacation Home – The property is not used to collect rent but the Applicant intends to dwell in the property for only some portion of the year.</li> <li>Investment/Rental Properties - An investment property ("Investment Property" or "Rental Property") is a property that the Applicant owns, but does not occupy.</li> </ul>												
5	Property location	Properties in different cities are classified differently based on the location. DGF classified the cities to 3 categories where each category define the risk acceptance criteria. <table border="1" data-bbox="432 1664 1286 1877"> <thead> <tr> <th>Classification</th> <th>City (Eng.)</th> <th>City (Eng.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5"><b>Major Cities</b> <b>(A)</b> <b>"7"</b></td> <td>1 Riyadh</td> <td>5 Dahrn</td> </tr> <tr> <td>2 Jeddah</td> <td>6 Makkah</td> </tr> <tr> <td>3 Dammam</td> <td>7 Madinah</td> </tr> <tr> <td>4 Khobar</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Classification	City (Eng.)	City (Eng.)	<b>Major Cities</b> <b>(A)</b> <b>"7"</b>	1 Riyadh	5 Dahrn	2 Jeddah	6 Makkah	3 Dammam	7 Madinah	4 Khobar	
Classification	City (Eng.)	City (Eng.)												
<b>Major Cities</b> <b>(A)</b> <b>"7"</b>	1 Riyadh	5 Dahrn												
	2 Jeddah	6 Makkah												
	3 Dammam	7 Madinah												
	4 Khobar													

Classification	City (Eng.)		City (Eng.)	
<b>Major Cities</b>	8	Tabuk	12	Al Dariyah
<b>(B)</b> <b>"8"</b>	9	Khamis Musheet	13	Buridah
	10	Taif	14	Al Hassa/Hafouf
	11	Jizan	15	Oniza
Classification	City (Eng.)		City (Eng.)	
<b>Non Major Cities</b>	16	Sayihat	27	Rabigh
<b>(a)</b> <b>"20"</b>	17	Al oyoon	28	Almojmaa
	18	Abha	29	Al Qatif
	19	Skaka	30	Yanbu
	20	Alkharj	31	Hafir Albatin
	21	Hail	32	Ohud Rufaida
	22	Al Badaie	33	Al Khafji
	23	AlRas	34	Dhibaa
	24	Arar	35	Sebiya
	25	Al Jubail	36	Ranya
Classification	City (Eng.)		City (Eng.)	
<b>Non Major Cities</b>	37	Al Bekairya	53	Tabarjal
<b>(b)</b> <b>"31"</b>	38	Sharooraa	54	Ras Tanora
	39	Dawadmi	55	Zelfi
	40	Hawya	56	Bahara
	41	Abu Areesh	57	Al Khorma
	42	Qerayat	58	Al Aflaj
	43	Leeth	59	Al Ola
	44	Baha	60	Baljurashi
	45	Wadi Al Dawaser	61	Mahd Al Dhahab
	46	Qowaiya	62	Al Henakiya
	47	Bisha	63	Nuairehya
	48	Mohail Aseer	64	Taymaa
	49	Safwa	65	Balasmarr
	50	Rafhaa	66	Al Mandag
	51	Turaif	67	Sarat Obaidah
	52	Qolwa		
Classification	City (Eng.)		City (Eng.)	
<b>Non Major Cities</b>	68	Beqiq	78	Saleel
<b>(C)</b> <b>"20"</b>	69	Beesh	79	Qonfoda
	70	Al Wajh	80	Al Mokhwah
	71	Al Muzahmia	81	Haqil
	72	Al Namas	82	Ramah

			73	Aljubail Al Senaiya	83	Houta Bin Tamim
			74	Rejal Almaa	84	Riyad Alkhobara
			75	Shaqraa	85	Al Asyah
			76	Al Jandal	86	Al Oyayna
			77	Almothanab	87	Afeef
		Note: any exception should be approved by the Credit Committee				
6	Utilities connections	Electricity utilities should be connected before handing over the property after construction completion, or provides proof of payment to Electricity Company.				
8	Off Plan Project	Any project can be accepted after SRC and investor approval wither it is approved by REDF, so to be sold for investors after originated loans portfolio.				

## 9. Lending Criteria Matrix

DGF lending criteria was based on the following qualifications:

- 9.1. Customer's segment type
- 9.2. Customer's employer
- 9.3. Customer's income
- 9.4. Customer's credit history
- 9.5. Customer's Product type
- 9.6. Customer's property type



On these bases, the following will be decided:

1. Down payment
2. Price
3. Finance value
4. Tenure
5. DBR



Details of the criteria are shown in below Table 4:

### a. Lending Criteria Matrix for Salary & non Salary Assignment

Segment	Income	YIS	Mini Age	Max Age	Mini Amount	Max Amount	LTV Property (First Home)	Tenor		Property Age include the finance tenor
								Building	Apert.	
Government	7 K	3 M	18	70	350 K	5 MM	90%	30	30	45
Retired	7 K	1 M	NA	70	350 K	5 MM	90%	30	30	45
Private	7 K	6 M	18	70	350 K	5 MM	90%	30	30	45
Self Employed	25 K	3 Yr	21	60	350 K	5 MM	90%	30	30	45

Note: LTV is subject to change with SRC approval if SAMA regulation changed in the future.

## 10. Know Your Customer/ Anti Money Laundering Compliance

DGF is primarily affected by Anti-Money Laundering Policy guidelines and Sanctions regulations. The potential customer is to submit details of their personal information as per DGF's Customer Information required. The customers are required to submit copy of their ID, income proof / bank account statement, employer's letter (if any), etc. The nature of our product feature entails that customer has to be visited and contacted at various stages of product offering. Customer MUST visit DGF branch or meet with our finance advisor in order to complete the documentation. However, customer signature will be verified by Branch manager or his Assistance. Besides that, Compliance department shall regularly review the DGF process to assure that DGF is in line with the Anti-Money Laundering Compliance policy.

## 11. Documents Required for Verification purpose

The documents required from customers are subject to customer's segment which are as the following:

### A. Customer point of view:



#### 1- Employed/ Salaried

- Employer letter
- Latest Bank statement verified and signed by the Branch Manager or Sales supervisor and one of the sales agent team.
- Copy of Applicant's Identification Document (ID). ID however, shall be sighted, verified and self-attested by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team through a rubber stamp with DGF logo with the following statement "Original sighted and verified".
- Application form signed by the applicant. Application shall be verified and signed by the Branch Manager or Sales supervisor and one of the sales agent team.
- Insurance form signed by customer. The form shall be initialed by Branch Manager or sales supervisor.
- Direct Debit form signed by customer and stamped by the bank.

#### 2- Retired/ Pensioner:

- Original Pension Certificate (GOSI or PPA).
- Last bank Statement , most recent salary has to be reflected in the bank statement
- Copy of Applicant's Identification Document (ID). ID however, shall be sighted, verified and self-attested by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team

through a rubber stamp with DGF logo with the following statement “Original sighted and verified”.

- Application form signed by the applicant. Application shall be verified and signed by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team.
- Copy of Applicant’s Identification Document (ID). ID however, shall be sighted, verified and self-attested by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team through a rubber stamp with DGF logo with the following statement “Original sighted and verified”.
- Insurance form signed by customer. The form shall be initialed by branch manager or sales supervisor.
- Direct Debit form signed by customer and stamped by the Bank.

### 3-Self-employed:

- Registration certificate for the establishment / company
- 3 years bank statement.
- 3 years Audited financial statement.
- Application form signed by the applicant. Application shall be verified and signed by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team.
- Copy of Applicant’s Identification Document (ID). ID however, shall be sighted, verified and self-attested by the branch manager or sales supervisor and one of the sales agent team through a rubber stamp with DGF logo with the following statement “Original sighted and verified”.
- Insurance form signed by customer. The form shall be initialed by branch manager or sales supervisor.
- Direct Debit form signed by customer and stamped by the Bank.

## 12. Security Documents

On that basis the following list of documents are classified as security documents:

- a. Finance Contract
- b. Promissory note for each year of the finance tenure
- c. New property title deed after handing over the property
- d. Salary assignment, upon investors request ( if applicable)
- e. Undertake and guarantee
- f. Any other documents as advised by DGF’s solicitors

## 13. Customers Services Request

During the finance tenure customers may ask for some services due to DGF's ownership of the property such as the following:

- 13.1 Sublease authorization (applied for Ijarah)
- 13.2 Property alteration or Construction (applied for Ijarah)
- 13.3 Early settlement
- 13.4 Partial settlement
- 13.5 Balance confirmation letter
- 13.6 Authorization to deal with government department (applied for Ijarah)
- 13.7 Clearances letter from DGF
- 13.8 Customer complaints

- **Sublease Authorization**

This type of requests stands for customers who interested to lease the property to third party. As per the contract, customer is the user tenant of the financed property and is not authorized to sublease unless approved by DGF. Requirements are as the following:

- Customer to submit written request clearly to the branch to allow him to rent the subject property (To be provided by Branch).
- Submission of the letter to credit review department to obtain the approval in order to issue No objection letter for the applicant.
- Customer services to deliver this letter to customer (to be printed by CAMC and signed by an authorized staff).
- **Property Alteration or Construction.**

This type of requests stands for customers who want to do some alteration in the property or permission to build on the land or property. As per the contract, customer is not authorized to do any type of alteration unless approved by DGF. The letter is provided in the products manuals. Requirements are as the following:

- Customer to submit written request clearly to the Branch stating the alterations proposed in the property (To be provided by Branch).
- Submission of the letter to credit review department to obtain the approval in order to issue No objection letter for the applicant.
- Customer services to deliver this letter to customer (to be printed by CAMC and signed by an authorized staff).
- Government Approval is required
- Engineering report if required by credit review.

- **Early Settlement Policy**

It is part of Real estate financing business to receive requests to early settle the finance. Early settlement criteria are as the following:

- Early settlement shall only occur after the 2nd year.
- If the customer request to early settle the finance during first 2 years, then full outstanding profit for the first 2 years to be charged as Early Settlement fees.
- If the Early Settlement accrues after first 2 years, then, fees will be three months profit & any extra cost and expenses incurred under the transaction to third party.
- For Expat, customer must maintain the required government approvals before the settlement is processed (if any).

- **Partial Settlement Policy**

It is a common practice in the Real estate financing business, that customers intend to lower the lending cost through partially settle the outstanding finance amount. This partial settlement behavior usually occurs in the first quarter every year due to bonus payments to employees. Partial settlement criteria shall be as the following:

- The partial settlement could occur at any time and it can happen once every 6 months with a minimum of 2 installment.
- In case the partial payment exceeded 3 installments, then principle amount to be charged only for the installment that exceeded the first 3 installments.
- the customer shall have 2 options of partial payment which will be described below:
  - a. Reducing the installment amount without any change in the tenure. The following installments to the last paid instalment (normal Run Off) will be considered to calculate the partial payment charges.
  - b. Reducing the tenure without any change in the installment amount. Last installment in the payment schedule and going backward will be considered to calculate the partial payment charges.

Note: If the partial payment accrues first 2 years, then full outstanding profit for the first 2 years to be charged.

- **Balance confirmation letter**

This type of requests stands for customers whom they are interested to request Balance confirmation letter addressed to another person in order to help him to settle his obligation with DGF. Approve of Balance confirmation letter shall be as the following:

- The Balance confirmation letter must be addressed to someone.

Note: To be signed by collection department.

- **Authorization to deal with government department.**

This type of requests stands for customers wants to deal with government department and services companies such as STC, electricity and Water Company.

- **Clearances letter from DGF**

This type of requests stands for customers who interested to request Clearance letter from DGF. This request usually occurs when the customer has paid all his/ her liabilities in the end of the Finance agreement or he /she made an early repayment for his / her Finance agreement, before the time of his / her requests exist. After the customer pays the entire obligations and the due fees, DGF will transfer the title deed under the customer's name after the full settlement of the Financing amount. Then, clearance letter will be available for the customer.

- **Customer complaints**

The complaint is seen as an opportunity to review and evaluate the service we deliver to our customer, and to measure and improve performance and enhance customer satisfaction. In other words, customer complaint is a channel between the company and its customer to communicate and resolve problems, misunderstanding and claims before involvement of any third party such as a regulator, or a judicial authority. Moreover, the customer can lodge his complaint through any of the following channels:

1. The company Website
2. Through Email
3. Call Centre
4. Complaint Box
5. Through Branch

## 14. Fees Matrix

In order to cover operation costs and to control the secondary requests volume fees matrix had been introduced as given in **Appendix 2**.

## 15. Insurance policies

Covering property and life risks and disability, DGF is maintaining an insurance coverage for the given finance. However, the insurance coverage must be shariah complaint and the Takaful protection is to be taken from insurance companies approved by DGF, and licensed by SAMA.

Besides that, insurance agreement is subject to renewal on an annual basis, an annual update is required on this manual.

## 16. SIMAH

DGF mandate credit bureau check (SIMAH) for all its applicants. Applicant consent is required for checking his record in SIMAH. Credit Bureau report supplies following information:

- Report captures both the positive and negative record about the consumers.
- Data for customers are linked to their national identification numbers (i.e. Unique);
- Default records are available on reports.
- Write off amounts are available on report.

The credit requirements are as the following:

- Period of SIMAH checking for credit review for all kind of customers.
- The validity of Credit Bureau Report should not exceed 30 days.
- SIMAH report must be up dated and reviewed before booking.



## 17. Property monitoring and inspection

Property monitoring, and inspection appointment might be requested from the customer once every three years during the finance tenure, DGF will set up process for property visit to ensure that it is in good condition and finance purpose is being adhered to. The customer will be informed via phone call or letter indicating date, duration of the visit and the name of the person who will do the inspection.

## 18. Bad Debt Policy (EVENTS OF DEFAULT)

### OVERDUE REMINDER

#### a. 1<sup>st</sup> Overdue Reminder

The 1<sup>st</sup> overdue reminder is prepared by the collection supervisor generated from the system for accounts which remain outstanding for 30 days after payment due date. It will include details of payment amount overdue and compensation for late payment (if any).

**b. 2<sup>nd</sup> Overdue Reminder**

The 2<sup>nd</sup> overdue reminder is prepared by the collection supervisor generated from the system when accounts continue to be outstanding for 60 days. The reminder will include details of payment amount overdue and compensation for late payment (where applicable). Also, the letter will inform the customer that foreclosure process initiated in case he become past due beyond 90 days.

**Note:** the remainder will be sent to the customer, Guarantor and Employer (where applicable).

**c. 3<sup>rd</sup> Overdue Reminder**

The 3<sup>rd</sup> overdue reminder is prepared by the collection supervisor generated from the system when accounts continue to be outstanding for 75 days. The reminder will include details of payment amount overdue and. also, the letter will inform the customer that foreclosure process will initiated in case he become past due beyond 90 days. In addition, the letter will include effectively demand immediate payment of overdue rentals within 14 days from the date of letter failing which steps to terminate the Asset Agreement and repossess the asset will be taken.

**d. 4<sup>th</sup> Overdue Reminder**

The 4<sup>th</sup> overdue reminder is prepared by the collection supervisor generated from the system when accounts continue to be outstanding for 90 days. The reminder will include details of payment amount overdue and. also; the letter will inform the customer that foreclosure process will be initiated by given one of two choices: either the DGF sells the property to terminate the contract or to resort to proper court.

**Notes:**

1. The above notification will be sent to the customer in case of late payment of three consecutive installments
2. In the case of delay payment of five separated installments or 3 continues installments, the customer will be given one of two choices: either the DGF sells the property to terminate the contract or to resort to proper court.
3. The remainder will be sent to the customer, Guarantor and Employer (where applicable)
4. DGF will have the option to reschedule customer finance and it will be reviewed case by case.

## 19. Training Program

Training is considered as one of the main tools to assure the team productivity and efficiency as well. On that basis a continuous training is to be provided for all new hired employee and agents as well. The training should cover the following subjects:

### 20.1 Anti-Money Laundering – AML

- 20.2 Shariah
- 20.3 Products definitions
- 20.4 Credit Analysis
- 20.5 Competitors scan
- 20.6 Credit approval
- 20.7 Process
- 20.8 Documentation
- 20.9 Sales Skills
- 20.10 Customer complaints

However, Products Department, Training Department and Retail had issued a training manual for sales agents covering the above subjects and to be reviewed on an annual basis.

## 20. Overall Process Flow

### 20.01 Ijarah Flow

<p>عبر خدمة الربط مع الصندوق (إنشاء طلب) (Create New ApplicationV2)</p> <p><b>ملاحظة:</b> يجب أن تتوافق البيانات المدخلة في إنشاء الطلب مع نتائج الحاسبة ، في حال عدم تطابقها سيتم رفض إنشاء الطلب.</p> <p>يتم تطبيق الحالات ادناه على منتج البيع على الخارطة للشراء مع المطور العقاري :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الميسر و المدعوم</li> <li>- الضمان</li> </ul>	<p>1. اختيار المنتج Ijarah Musofa felthema Off Plan</p> <p>2. يتم التحقق من بيانات المستفيد (الهوية و العنوان الوطني) عن طريق النظام وذلك بالتحقق من خلال خدمة يقيين</p> <p>3. يتم التحقق من مطابقة رقم جوال المستفيد عن طريق النظام وذلك بالتحقق من خلال خدمة تحقق</p> <p>4. يتم ادخال بيانات الدخل للمستفيد.</p> <p>5. يتم الاستعلام عن السجل الائتماني للمستفيد.</p> <p>6. يتم اختيار اسم المشروع في النظام</p> <p>7. يتم ادخال تفاصيل العقار بناء على عرض السعر في الصفحة الخاصة ببيانات العقار</p> <p>8. يتم اختيار بيانات الدفعات بناء على 100% من مبلغ</p>	<p>المبيعات</p>	<p>ادخال الطلب في النظام</p>	<p>1</p>
---	---	-----------------	------------------------------	----------

	<p>التمويل و 100% من الدفعة المقدمة. 9. يتم الضغط على احتساب السياسة الائتمانية. 10. إنشاء عقد الدعم لدى الصندوق حسب النتائج النهائية للتمويل و منتجات الدعم و قيمها. 11. يتم ارسال الطلب الى رقابة الائتمان</p>			
1	<p>مراجعة الطلب بعد الموافقة الائتمانية رقابة الائتمان</p> <p>12. التأكد من اكمال المستندات على حسب سياسة الشركة 13. التأكد من بيانات حاسبة الدعم و عقد الدعم 14. مراجعة رسالة العرض والتحقق من جدول الدفعات 15. ارسال رسالة العرض للقبول من العميل 16. يتم تطبيق المستندات الإضافية الخاصة بالمنتج</p> <p><b>ملاحظة:</b> عرض الاسعار جزء من مستندات منتج البيع على الخارطة</p> <p>- يحق للعميل اختيار جدول الدفعات في مرحلة البناء كحد اقصى 3 سنوات كالتالي : - الاصل + الربح - الربح فقط</p> <p><b>ملاحظة:</b> المنتج لا يقبل متضامين</p>			
2	<p>اصدار عقد شراء الاستصناع مع المطور العقاري</p> <p>CFU</p> <p>17. عند توقيع العميل على رسالة العرض يتم اصدار وتوقيع المطور العقاري على عقد الشراء 18. ارسال جدول سداد التمويل* للصندوق عن طريق خدمة الربط مع الصندوق. 19. لا يتم اصدار عقود العميل الى حين تطبيق هذه البنود</p> <p>- يجب عدم توقيع عقود الاجارة من العميل الى حين توقيع المطور العقاري - يجب ان تتطابق معلومات الوحدة بين عقد الشراء و عرض الاسعار الخاص بالعميل - ارفاق نسبة الانجاز + حساب الضمان + شهادة الضريبة من مستندات المطور العقاري - ارفاق جدول الدفعات من النظام لكي يتم مراجعة نسب الانجاز ومقارنتها مع مستندات المشروع</p> <p><b>ملاحظة:</b></p> <p>- يتم الحصول على موافقة المطور العقاري عن طريق الايميل بالتنسيق مع ادارة المنتج - تعبئة بيانات كل طلب لمتابعه استلام عقد الشراء مع المطور العقاري بشكل اسبوعي ولا يتم ايقاف الطلب عن التنفيذ في حال عقد الشراء غير مرفق - التقرير تحت مسمى Off Plan Developer - مستندات المطورين العقاريين مصنفين في ملف الادارة تحت</p>			

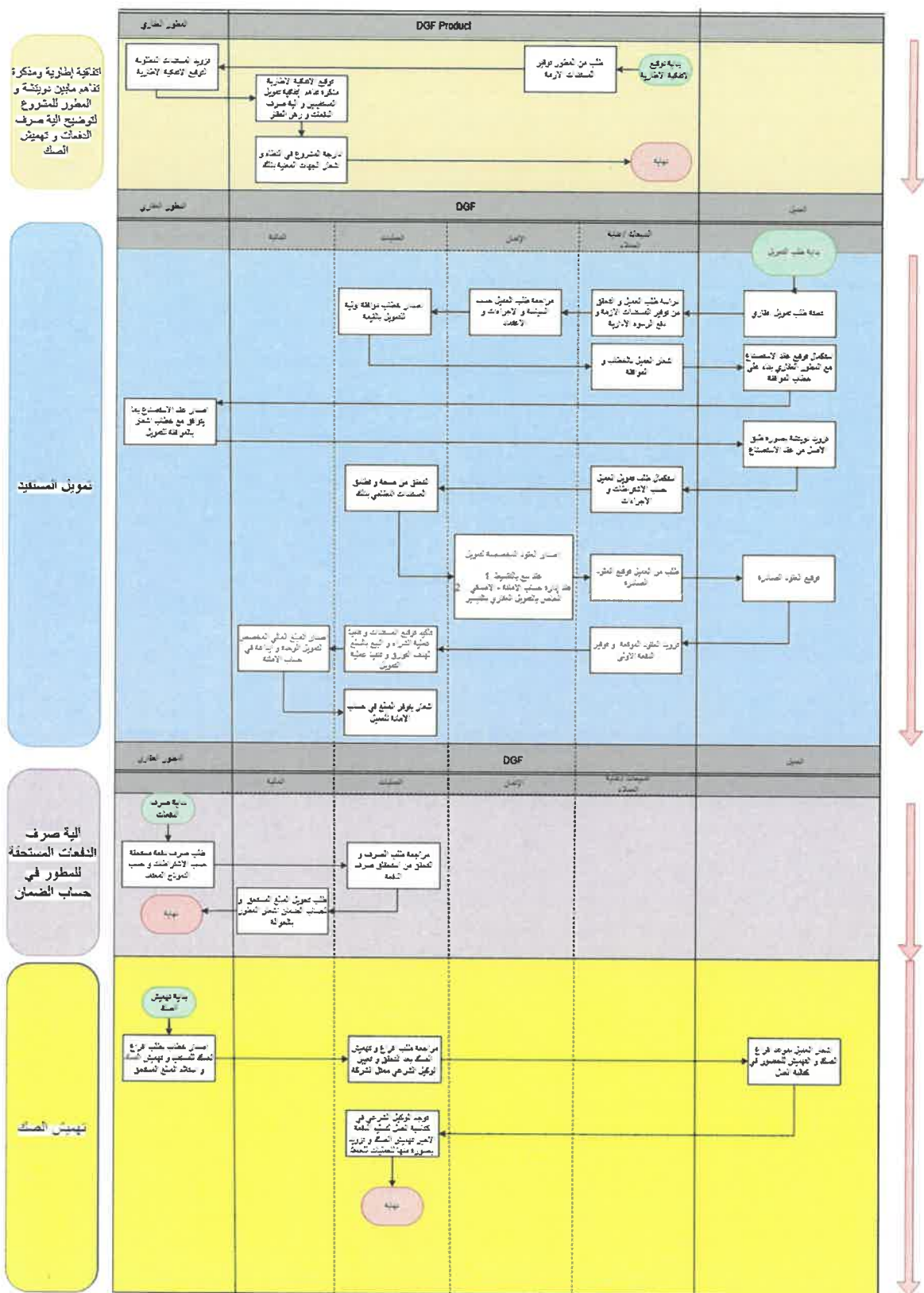
Developer مسمى Documentation – Off Plan				
<p>عن طريق خدمة الربط مع الصندوق (طباعة عقد الدعم السكني) (Print Contract)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب ادخال مجموعة بيانات شخصية للمتقدم ليتم طباعتها بعقد الدعم السكني، أما بيانات مبالغ الدعم فهي متوفرة بنظام الصندوق و سيتم تعيينها ألياً.</li> <li>- في حال أن العميل مؤهل لبرنامج الضمانات، سوف يرفق خطاب الضمان مع عقد الدعم السكني، ومعلومات الضمان سيتم تعيينها ألياً في العقد.</li> <li>- في حال ان المستفيد مؤهل لبرنامج دعم الدفعة المقدمة، سوف يرفق عقد القرض الحسن لدعم الدفعة المقدمة.</li> </ul>	<p>عند موافقة المطور العقاري على عقد الشراء يتم ارسال عقد الاجارة للعميل الى ادارة توثيق العقود</p>	CFU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طباعة عقد الدعم السكني وخطاب الضمان للمتقدم عبر خدمة الربط مع الصندوق</li> <li>- طباعة عقد الاجارة الموصوف بالذمة وسندات الامر والملاحق المطلوبة على حسب سياسة الشركة و الموافقة الائتمانية</li> </ul>	7
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب التأكد من توقيع المتقدم لعقد الدعم السكني قبل حصوله على التمويل.</li> <li>- (يتم الحصول على توقيع المتقدم على عقد الدعم السكني في نفس وقت توقيع عقد التمويل المقدم من الممول)</li> <li>- (يحتفظ الممول بخطاب الضمان وهو للشركة فقط ولا يلزم توقيع الممول أو المستفيد عليه).</li> </ul>	<p>(توقيع عقد الدعم السكني)</p> <p>بالاضافة عقد التمويل المقدم من الشركة</p>	توثيق العقود	الحصول على توقيع العميل على العقود	8
<p>ملاحظة: يتم الحصول على قيمة الضريبة المضافة حسب الضوابط الصادرة و السارية من قبل هيئة الزكاة و الدخل / التصرفات العقارية وذلك من قيمة الوحدة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب ارفاق شهادة المسكن الاول في حال كان المستفيد مستحق للمسكن الاول</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يجب على العميل سداد كافة الرسوم المستحقة</li> <li>- الحصول على الدفعة المقدمة من المتقدم</li> </ul>	العمليات	مرحلة الاغلاق تتم عند تحويل الطلب وتوقيع العميل على عقد الاجارة و اكمال الشروط	9
<ul style="list-style-type: none"> <li>- التأكد من ان العميل لم يقم بالحصول على التزام جديد بعد الموافقة الائتمانية وتوقيع العقد وقبل الاغلاق الحالة</li> </ul>	<p>في هذا المنتج لا يتم إفراغ العقار بل يتم فقط البدء في إجراءات التمويل ويتم الإفراغ لاحقاً و دفع قيمة الوحدة السكنية حسب طلب الوزارة</p>	العمليات	اكمل اجراءات التعاقد	10
<p>عبر خدمة الربط مع الصندوق (Contract Sign)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. رقم طلب الدعم</li> <li>2. رقم الهوية الوطنية</li> <li>3. رقم العقد من التمويل</li> <li>4. تاريخ توقيع العقد</li> </ol>	العمليات	إشعار الصندوق بتوقيع العقد عن طريق خدمة الربط مع الصندوق و ادخال البيانات اللازمة لذلك.	11
<p>عبر خدمة الربط مع الصندوق (Insert IBAN)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- التأكد من ان رقم الدعم الموقع من قبل العميل مطابق الى نظام الكاسل</li> <li>- مطابقة حساب الايبان وان يكون مطابق</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. رقم عقد التمويل</li> <li>2. رقم الهوية الوطنية</li> <li>3. رقم أيبان العميل</li> <li>4. رمز البنك</li> <li>5. اسم العميل</li> </ol>	العمليات	يتم إرسال رقم حساب الأيبان للمستفيد	12

الى حساب الراتب	بالإنجليزي		
<p>13</p> <p>تفعيل قرض العميل بالانظام</p> <p>العمليات</p> <p>تطبيق عند اكمال كل الخطوات السابقة بنجاح</p> <p>- تفعيل قرض العميل في حساب سمه الائتمانية للأفراد</p> <p>- يتم اقبال الطلب على تاريخ العقد لانه لا يوجد افراغ لهذا المنتج</p>	<p>تفعيل قرض العميل بالانظام بناء على تاريخ عقد التمويل</p>		
<p>14</p> <p>تحويل الدفعة الى المطور العقاري</p> <p>العمليات / المالية / المنتجات</p> <p>1. توفير نسبة الانجاز للمشروع + حساب الضمان من قبل ادارة المنتجات</p> <p>2. تقوم ادارة العمليات بتعميد الادارة المالية بتحويل الدفعة الاولى للمطور.</p> <p>- يجب أن يكون تقرير نسبة الانجاز المرفق من قبل المطور متطابقه مع جدول دفعات العميل</p> <p>- يتم تحويل الدفعات للمطور بناء على قيمة العقار وعند بداية التمويل تكون الدفعة الاولى فقط .</p> <p>مثال : قيمة العقار 500,000 ر.س ونسبة الانجاز للدفعة الاولى يتم تحويل الدفعة بمبلغ 200,000 ر.س</p> <p>- بخصوص الدفعات الاخرى يتم تحويلها لاحقا بناء على طلب المطور عند تاكيد المطور العقاري باكتمال نسبة الانجاز للدفعة الاولى و تقوم ادارة العمليات بتعميد الادارة المالية بتحويل الدفعة للمطور.</p> <p><b>ملاحظة :</b> يتم تحويل الدفعة الدفعة حسب نسبة الانجاز) من قيمة الوحدة لحساب الضمان المنصوص عليه في رخصة البيع. يجب على ادارة العمليات و المالية وضع سجل لكل طلب و لكل مطور لحفظ الدفعات المحولة و المتبقية لكل طلب.</p>	<p>تحويل الدفعة الى المطور العقاري بناء على نسبة الانجاز المرفق من قبل المطور متطابقه مع جدول دفعات العميل</p> <p>يتم تحويل الدفعة الاولى للمطور بناء على قيمة العقار وعند بداية التمويل تكون الدفعة الاولى فقط .</p> <p>مثال : قيمة العقار 500,000 ر.س ونسبة الانجاز للدفعة الاولى يتم تحويل الدفعة بمبلغ 200,000 ر.س</p> <p>بخصوص الدفعات الاخرى يتم تحويلها لاحقا بناء على طلب المطور عند تاكيد المطور العقاري باكتمال نسبة الانجاز للدفعة الاولى و تقوم ادارة العمليات بتعميد الادارة المالية بتحويل الدفعة للمطور.</p>		
<p>15</p> <p>أرشفة أصل المستندات الموضحة أدناه لدى الشركة حتى يتم طلبها من الصندوق.</p> <p>العمليات</p> <p>1. (أصل عقد الدعم السكني الموقع من المستفيد "نسخة الصندوق")</p> <p>2. (صورة من تعريف راتب المستفيد أو أي اثبات اخر للدخل الشهري)</p> <p>3. (صورة من بطاقة العائلة للمستفيد أو أي صكوك إعالة لأفراد.</p>	<p>أرشفة التالي لدى الشركة:</p> <p>1. (أصل عقد الدعم السكني الموقع من المستفيد "نسخة الصندوق")</p> <p>2. (صورة من تعريف راتب المستفيد أو أي اثبات اخر للدخل الشهري)</p> <p>3. (صورة من بطاقة العائلة للمستفيد أو أي صكوك إعالة لأفراد)</p>		
<p>تتم أرشفة المستندات لدى الممول و اعتماد رقم الهوية الوطنية</p> <p><b>يتم الاحتفاظ</b> بملف تمويل المستفيد لدى الشركة في حال كان مضمون من قبل برنامج ضمانات عقود التمويل العقاري وسيقوم الصندوق بعمل مراجعة على مستندات ملف التمويل (بما في ذلك ومن دون الحصر، نسخة من شهادة التعريف بالراتب أو كشف حساب العميل البنكي الشخصي لآخر 12 شهراً في حالة كان العميل يعمل لحسابه الخاص والقوائم المالية للمؤسسة أو الشركة التابعة له؛ إن وجدت، وتقرير سمة للعميل المؤهل وتقارير تقييم العقار من قبل مقيمين مرخصين في المملكة العربية السعودية وصك ملكية العقار ذو الصلة، السندات لأمر الموقعة من قبل العميل للتمويل ذو الصلة، نسخة من</p>			

الهوية الوطنية للعميل) بشكل دوري كما هو موضح في اتفاقية برنامج ضمانات عقود التمويل العقاري				
<p>16</p> <p>آلية صرف الدفعات التالية للمطور العقاري</p>	العمليات / ادارة المنتج	يتم تطبيقها بناء على طلب المطور العقاري بعد موافقة ادارة المنتج	- استحقاق الدفعة التالية يجب على المطور تقديم خطاب أو وثيقة أمر صرف للممول معتمدة من المطور والمستشار الهندسي بطلب الدفعة التالية للوحدات المنجزة حسب جدول الدفعات المتفق عليه في عقد الاستصناع. كما يتوجب ارفاق تقرير المستشار الهندسي المعتمد يبين تفاصيل الوحدات الممولة ونسب انجازها. بعد اعتماد الممول للبيانات والمستندات المقدمة يتم صرف الدفعة التالية وهكذا.	
<p>17</p> <p>اصدار الصك للممول</p>	العمليات / ادارة المنتج	تطبق عند استحقاق الدفعة الاخيرة	- عند استحقاق الدفعة الأخير والتي تساوي 5% يتوجب على المطور تقديم ما يثبت بدء اجراءات الفرز واطدار الصكوك للممول وعند الافراغ يمكن للعمليات صرف الدفعة الأخيرة.	



20.02 Murabha Flow



### 20.03 Selling the Originated Applications from Portfolio:

To be in line with SHARAIA compliance for selling or buying portfolio to avoid SHARAIA violation by exchange the outstanding amount with cash. To avoid that, DGF will sign a finance agreement with the investor (who will buy the portfolio) using MURABAHA facilities by this method, DGF will arising under his liabilities a debt to the investor. Thus, the two parties will sign an agreement to settle DGF debt by transferring a Murabha Personal Finance portfolio to the investor, which is equivalent to the debt.

Illustration of process flow selling the originated applications from portfolio :

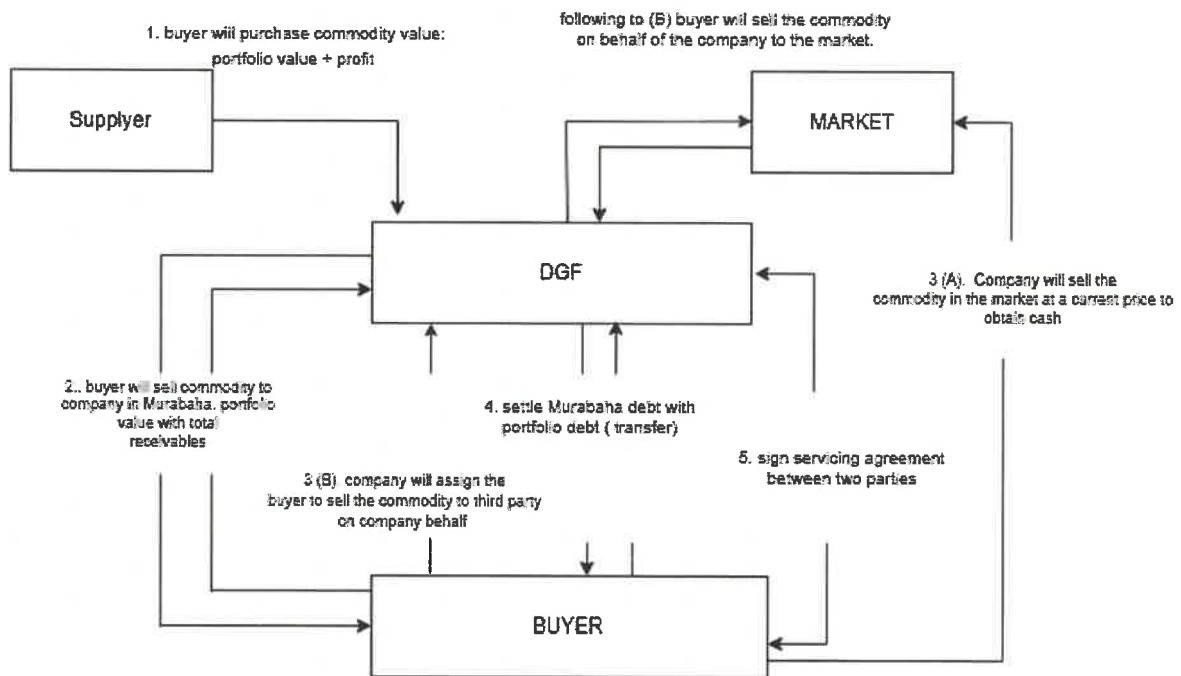


Table – 1-

المستندات المطلوب توفيرها من قسم المبيعات  
لمنتج البيع على الخارطة

1	إستمارة طلب التمويل العقاري من دويتشه الخليج / نموذج إعرف عميلك
2	سند يوضح دفع الرسوم الإدارية
3	تقرير سمة الائتماني محدث
4	نموذج صورة من الهوية الوطنية
5	نموذج صورة من كرت العائلة
6	نموذج طلب وحسبة التمويل الداخلي من قبل المبيعات
7	نموذج تفاصيل المصاريف الشهرية للعميل
8	خطاب تعريف بالطلب أصلي ومختوم من جهة العمل - توقيع مقدم الطلب على صورة وختم موظف المبيعات
9	شهادة مدد وجور من التأمينات للتقاطع الخاص ماعدا الشركات الكبيرة والبنوك
10	نموذج سبب تكافل
11	كشف حساب بنكي أصل أو الكروني لأخر 3 أشهر للحكوميين و 6 أشهر للتقاطع الخاص وتكون موقعة من موظف دويتشه الخليج وتوقيع مقدم الطلب على الكشف الصفحة الأولى والأخيرة
12	خطاب يبين المعاش التقاعلي في حال العميل متقاعد
15	عرض السعر وتفاصيل الوحدة
16	حاسبة الدعم
18	تعليق وتوقيع نموذج الإفصاح عن الاطراف ذات العلاقة
19	شهادة المسكن الأول (شهادة استحقاق تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول)
20	العنوان الوطني من موقع العنوان الوطني أو بئسره
21	جدول الدفعات من النظام يوضح نسبة الأجزاء
22	مستندات المطور العقاري ك: عقد استصناع / شهادة الضريبة / رخصة البيع / حساب الضمان

## 21. Product Budget and limits

The budget of the product shall be review yearly based on the company strategy and the limit of the product will be in line with the risk appetite of the company.

## 22. Risk-reporting /The process to ensure compliance with the limits

Based on the sales report for every month, Risk team will monitor the limits. In case the sales approached 100% of the total sales budget, Risk team will notify the products team that the limit is reached. Product team to obtain the subject approval to extend the limit more than 20% of the sales budget.

In case if the approvals are obtained, product team will notify the risk team the new limits. Else, Risk team is responsible to slow down the business if the sales exceeded 20% of total sales budget

## 23. Product Contracts

As per SAMA guidelines, DGF having Ijarah and Murabha contracts for all segments.



## 24. Product Reporting

Progress update report to be shared and referred with Credit Committee by Operation reports for each payment availed and the last progress including:

- Customer financed in the projects
- Construction completion record from WAFI
- Trench released (utilized and unutilized)
- Construction completion

## Appendixes

### Appendix 1: General DBR Criteria Matrix

Based on SAMA's guidelines, the DBR calculation will be as follows:

Income Range	Product DBR	Global DBR
=<15,000	55%	Global DBR is a DBR inclusive of all-existing & currently applied lending(s) of a customer. The maximum allowed Global DBR for all products reflected in SIMAH report is up to 65%
>15,000	65%	
=<25,000	65%	
>25,000	65%	

REDF & MOH customers:

Income Range	Product DBR	Global DBR
ALL Ranges	65%	Global DBR is a DBR inclusive of all-existing & currently applied lending(s) of a customer. The maximum allowed Global DBR for all products reflected in SIMAH report is up to 65%

Note: All Exception for DBR in the income category above SAR 25K is subject to DGF Credit Committee approval



#### **A. GENERAL REMARKS**

1. The property age is including the finance tenor.
2. DBR based on the net income at all scenarios should not exceed 65%
3. DGF has the right to review and change the price of the Ijarah Mawsofah Fi Athemmah and Murabha product monthly rent installment once every one year based on SIBOR change
4. DGF must inform the customer within two months before any change in the monthly rent installment amount
5. Murabha based on fixed pricing.

#### **B. Self employed**

Self-employed income calculation will be as under:

1. Final income will be 75% of the average of end month balance for last 2 years based on audited financial statement or verified income.
2. The total of deposit **should** not be less than 65% of stated sales revenue in the financial statement.
3. Call verification by credit review must be done.
4. Customer visit will be required based on credit review request.

### Appendix 2: Fees Matrix

No.	Fees Type	Amount
1	Management/ Evaluation	Up to SR 5,000 or 1% of the finance amount which one is lower

### Appendix 3: Call Back Verification Process (CVP):

CVP will be applied for self-employed. Moreover, CVP process for the mentioned segments will be as under:

- Credit will conduct CVP for all this segment customers The following information would be collected from the customer in order to understand his business:
  - A. Business activity.
  - B. Income details.
  - C. Customers obligations
  - D. The purpose of finance
  - E. The property details.



**Note:** Based on the Personal discussion or call with customer, it could be some information not mentioned above and will be asked by the credit officer.

### Appendix 4: Product Feature:

#### Buy-Out

Due to the increasing number in finance applications for “Refinance” from other lenders, the “Refinance” will be feature of Ijarah Hiba product instead of dealing with it as an exception.

- “Refinance” is defined as follows: when the client desires to transfer their loan balance from any lender to DGF for various reasons such as lower profit rate, better terms and conditions, shortening and extending the tenure, etc.
- Down payment is not required for “Refinance” applications the finance amount will be 100% of the offer provided by the lender .
- LTV for such transactions would be defined based on the average of the set price by MoH after evaluations
- Refinance will only be from the well-known Real estate financing lenders (as approved by Credit review).
- All terms and conditions in Ijarah and Murabha product program will apply to “Refinance” applications except the previous mentioned points above.