

“O you who have believed, fulfill the contracts.” Al-Maidah:1
Guidance Note for Diminishing Partnership (Musharaka)

Dear Customer

- The purpose of this guidance note is to alert and guide you to the most important aspects you need to know with respect to the product and the contract that you will sign. We strongly recommend that you read and understand the financing contract and documents carefully before signing the same.
- Prior to entering into the Diminishing Musharakah (partnership) under the financing contract with the bank prepared in accordance with the principles of Islamic Sharia, you must verify your financial situation and your financial ability to enter into this product without prejudice to your living requirements and performance of any previous obligations.
- The following is the information that you should familiarize yourself with before concluding the Diminishing Musharakah (partnership):

1. Shariah Guidance of the Product

- Diminishing Musharakah is one of the products approved by the Sharia Supervisory Board, which is based on the principle of partnership between the bank and the customer in the ownership of a specific property, then renting and selling the bank's share to the customer so that the bank's ownership decreases, and the customer's ownership increases until such time when the customer owns the entire property.
- The yielding profit from the Musharaka shall be distributed according to agreement, and the loss shall be incurred according to your contributing percentage in the capital.
- Each party shall bear the basic maintenance, insurance and guarantee of the risk of loss to the extent of his share in the property.
- The bank will entrust you to manage the property and carry out the necessary works in it.

2. Steps to implement the Diminishing Musharaka transaction

- Sign a form with the bank declaring your desire to own a property or to obtain cash.
- Submit to the bank a binding promise to purchase the property later.
- This procedure will not entail any obligations on you other than compensating the bank for the damages incurred if you revoke (cancel) the transaction. The Bank shall, however, have the right to deduct the administrative fees incurred in carrying out the transaction.
- The bank shall require you to provide certain collaterals until the completion of the transaction, such as: promissory note, checks by installments - if necessary, salary transfer, and others.
- There are two methods to enter the Musharaka process, namely:
 - **The first case:** When you want to purchase a property owned by a third party, you pay the amount of the property along

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ" المائدة:1
مذكرة إرشادية لمنتج المشاركة المتناقصة

عزيزنا زبون البنك

- الهدف من هذه المذكرة الإرشادية هو تنبيهك وإرشادك لأهم ما تحتاج معرفته عن المنتج والعقد التي ستوقع عليه، وننصحك بقراءة عقود ومستندات التمويل بتأن وتفهم قبل التوقيع عليها.
- قبل دخولك في المشاركة المتناقصة بموجب عقد التمويل المبرم مع البنك المعد وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، تأكد من وضعك المالي ومن إمكانياتك المالية للدخول في هذا المنتج دون الإخلال بمتطلباتك المعيشية وبأدائك للالتزامات السابقة الملقاة على عاتقك.
- هذه مجموعة من المعلومات ينبغي أن تتعرف عليها قبل إبرامك عقد المشاركة المتناقصة:

1. التوجيه الشرعي للمنتج

- المشاركة المتناقصة إحدى المنتجات المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية، والتي تقوم على مبدأ المشاركة بين البنك والزبون في تملك عقار معين، ثم تأجير وبيع البنك حصته على الزبون بحيث تتناقص ملكية البنك وتزيد ملكية الزبون لحين تملك الزبون كامل العقار.
- يوزع الربح الناتج من المشاركة بحسب الاتفاق، وتكون الخسارة عليك بحسب نسبك في رأس المال.
- يتحمل كل طرف الصيانة الأساسية والتأمين وضمان تبعة الهلاك بمقدار حصته في العقار.
- سيوكلك البنك بإدارة العقار وإجراء الأعمال اللازمة فيه.

2. خطوات تنفيذ المشاركة المتناقصة

- توقع مع البنك استمارة تعلن فيها رغبتك في تملك عقار أو الحصول على مبلغ نقدي.
- تقدم للبنك وعداً ملزماً بشرائك للعقار لاحقاً.
- لن يرتب عليك هذا الإجراء أي التزام سوى تعويض البنك عن الأضرار التي وقعت عليه في حالة نكولك (إلغاء) للمعاملة. ويكون من حق البنك مع ذلك استقطاع الرسوم الإدارية التي تكبدها في سبيل تنفيذ المعاملة منك.
- يفرض عليك البنك تقديم بعض الضمانات لغاية إتمام المعاملة مثل: السند لأمر، وشيكات بالأقساط- إن لزم الأمر، وتحويل الراتب وغيرها.
- هناك حالتان للدخول في عملية المشاركة، وهما:
الحالة الأولى: عند رغبتك في شراء عقار مملوك لطرف ثالث تدفع مع البنك مبلغ العقار للمالك، وتنفذ المعاملة حسب الخطوات التالية:

with the bank, and the transaction is carried out according to the following steps:

- The property shall be registered in the real estate register in the name of the bank, in your name, or in the name of the bank and your name together.
- Sign a contract of Diminishing Musharaka between you and the bank that determines the share of each party in the property.
- The bank leases its shares to you for a specific rent for each share per month under a share lease contract.
- You own the shares that you pay for, so your shares increase and the bank shares that you lease decrease.
- When you buy all the bank shares, the property ownership will be transferred to you, and if the property is in your name, it will remain as it is.
- You may terminate the Musharaka by means of early payment.

- **The second case:** when you want to obtain cash, which is carried out according to the following steps:

- Submit to the bank a Musharaka in a property owned by you request, so that the bank buys shares in the property up to the amount required by you and pays the amount in cash to you.
- Sign a Diminishing Musharaka contract with the bank that determines the share of each party in the property.
- You shall lease from the bank the shares that you do not own, at a determined rent for each share per month, under a share lease contract.
- You own the shares that you pay for, so your shares increase and the bank shares that you lease decrease.
- When you buy all the bank shares, the property ownership will be transferred to you, and if the property is in your name, it will remain as it is.
- You may terminate the Musharaka by means of early payment.

3. Important Steps

- The bank will receive a monthly rent from you after signing the share lease contract for a period of 12 months, and it will be renewed automatically unless one of you notifies the other of his desire to terminate the same.
- The bank may increase the subsequent rent without the previous one when necessary, provided that you are notified of the same at the end of the lease period.
- You are committed to paying the share rent for the agreed to period with the bank without delay.
- The bank may not increase the lease incurred by you in any way, and it may increase the subsequent rent.
- At the end of the payment or early settlement, the bank will close the transaction in the automated system and will return the post-dated checks you signed.

- يسجل العقار في التسجيل العقاري باسم البنك أو باسمك أو باسم البنك واسمك معاً.
- توقيع عقد مشاركة متناقصة بينك وبين البنك يحدد من خلاله حصة كل طرف في العقار.
- يؤجر البنك عليك حصصه التي لم تملكها بأجرة محددة عن كل حصة شهرياً بعقد إيجار حصص.
- تملك الحصص التي تدفع ثمنها فتزيد حصصك وتنقص حصص البنك التي تستأجرها منه.
- عند شرائك جميع حصص البنك يسجل العقار باسمك، وإن كان العقار باسمك فيبقى على ما هو عليه.
- يجوز لك إنهاء المشاركة بالسداد المبكر.

الحالة الثانية: عند رغبتك الحصول على مبلغ نقدي، وتنفيذ حسب الخطوات التالية:

- تقدم للبنك طلباً للمشاركة في عقار مملوك لك بحيث يشتري البنك حصصاً في العقار بقدر المبلغ المطلوب منك ويدفع المبلغ نقداً لك.
- توقيع عقد مشاركة متناقصة بينك وبين البنك يحدد من خلاله حصة كل طرف في العقار.
- تستأجر من البنك الحصص التي لم تملكها بأجرة محددة عن كل حصة شهرياً بعقد إيجار حصص.
- تملك الحصص التي تدفع ثمنها فتزيد حصصك وتنقص حصص البنك التي تستأجرها منه.
- عند شرائك جميع حصص البنك يسجل العقار باسمك، وإن كان العقار باسمك فيبقى على ما هو عليه.
- يجوز لك إنهاء المشاركة بالسداد المبكر.

3. إجراءات هامة

- يستلم البنك منك أجرة شهرية بعد توقيع عقد إيجار الحصص لمدة 12 شهراً، وستجدد تلقائياً ما لم يُعلم أحدكما الآخر برغبته بالفسخ.
- للبنك زيادة الأجرة اللاحقة دون السابقة عند الضرورة بشرط إعلامك بهذه الزيادة عند انتهاء فترة الإيجار.
- تلتزم بسداد أجرة الحصص للفترة المتفق عليها مع البنك دون تأخير.
- لا يجوز للبنك زيادة الأجرة المترتبة عليك بأي حال من الأحوال، ويجوز له زيادة الأجرة اللاحقة.
- عند نهاية مدة السداد أو التسديد المبكر سيغلق البنك المعاملة في النظام الآلي وسيعيد إليك الشيكات المؤجلة التي قمت بالتوقيع عليها.
- تعتبر جميع الأقساط حالة ومستحقة في حال فقدانك للوظيفة.

- All premiums are considered due and payable in the event of your job loss.
- By signing the transaction documents, it is regarded an absolute authorization to the bank to share your financial data with Benefit and any other data required by the official authorities in the Kingdom of Bahrain.
- You may not arrange any rights or security over the leased property.
- You must maintain the property in the condition in which you received.
- You are obligated to bear the water, electricity, municipality and any other expenses related to the use of the property.

4. Special Provisions

- You may early settle the transaction, and in this case it will be subject to the controls approved by the Central Bank of Bahrain.
- In the event that you fail to pay the monthly rent, the bank will calculate the rent for the shares that you do not own, considering you as a beneficiary. All installments will be considered payable and due immediately without the need to notify you in accordance with the applicable laws in the Kingdom of Bahrain. The bank will have the right to deduct the amount due via the automated system directly from your account, including an amount equivalent to 15% annually of the installment that you are late in paying for charitable purposes based on the donation commitment clause stated in the contract.
- When the transaction is terminated or is no longer possible to continue by virtue of force majeure or emergency circumstances, or upon the total destruction of the property; the bank will consider the calculation of what you paid in terms of the Ijara that exceeds a similar rent (market value) and will reimburse you with the difference. The bank will be entitled to the usufruct rent for the period during which you benefited from the property. The bank will dispose of the real estate as it deems appropriate, considering the administrative expenses incurred to complete the sale of the real estate to others, which will be charged to you.
- When you take out a Takaful life insurance, the insurance company will be obligated to pay the full amount of the indebtedness to the bank in the event of death.
- All your accounts with the bank are considered guarantors of the indebtedness due by you according to the transaction, as the bank has the right to set-off between them without the need to notify you.

- يعتبر توقيعك على مستندات المعاملة تخوياً مطلقاً للبنك على مشاركة بياناتك المالية مع شركة بينيفت وأية بيانات أخرى تتطلبها الجهات الرسمية في مملكة البحرين.
- يمنع عليك ترتيب أي حق أو ضمان على العقار المؤجر.
- يجب عليك المحافظة على العقار على الحالة التي تسلمته بها.
- أنت ملزم بتحمل رسوم الماء والكهرباء والبلدية وأية مصاريف أخرى ذات صلة باستخدام العقار.

4. حالات خاصة

- يمكنك سداد المعاملة مبكراً، وستخضع المعاملة في هذه الحالة للضوابط المعتمدة من مصرف البحرين المركزي.
- في حال تخلفك عن سداد الأجرة الشهرية عند تخلفك في سداد الأجرة الشهرية سيحسب البنك عليك أجرة الحصة التي لم تتملكها باعتبارك منتفعاً منها. وستعتبر جميع الأقساط حالة ومستحقة فوراً دون حاجة لاختبارك وفقاً للقوانين المعمول بها في مملكة البحرين. وسيكون للبنك الحق في خصم المبلغ المستحق عبر النظام الآلي مباشرة من حسابك بما في ذلك مبلغاً يعادل 15% سنوياً من القسط الذي تأخرت عن سداده لتصرف في وجوه البر بناء على بند الالتزام بالتبرع المذكور في العقد.
- عند فسخ المعاملة أو عدم إمكانية الاستمرار فيها لقوة قاهرة أو ظروف طارئة أو عند الهلاك الكلي للعقار فسيبراعي البنك حساب ما دفعته من أجرة تزيد عن أجرة المثل (سعر السوق) وسيعيد إليك الفارق بينهما، وسيستحق البنك أجرة الانتفاع عن الفترة التي انتفعت بالعقار، ثم سيتصرف في العقار حسب ما يراه مناسباً مع مراعاة المصاريف الإدارية التي تكبدها البنك لاتمام بيع العقار على الغير والتي ستحسب عليك.
- عند قيامك بالتأمين التكافلي على حياتك، ستلتزم شركة التأمين بسداد كامل مبلغ المديونية للبنك في حالة الوفاة.
- تعتبر جميع حساباتك لدى البنك ضامنة للمديونية المستحقة عليك بموجب المعاملة حيث يحق للبنك اجراء المقاصة فيما بينها دون الحاجة لاختبارك.

5. General Recommendations

- Prior to signing the contract, make sure that you are familiar with all your rights and obligations under the contract, including inquiring about any ambiguous clauses by contacting your account manager or calling the numbers shown below.
- Commit to performing your duties to the bank, and pay off your debts without delay, and remember the hadith of the Prophet, may God's prayers and peace be upon him: "Whoever takes people's money intending to pay it off, God will pay it on his behalf, and whoever takes it intending to destroy it, God will destroy him." Narrated by Al-Bukhari.
- The Bank applies the provisions of Islamic Sharia in accordance with the Sharia standards issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), and as determined and interpreted by the Bank's Sharia Supervisory Board. These standards are binding in the Kingdom of Bahrain and in the local judiciary under the Central Bank of Bahrain Law.

For inquiries, please contact the following numbers:

Sharia inquiries	Sharia Coordination and Implementation Department	17515724	Sharia.coordination@bisb.com
		17515173	
Complaints and feedback	Complaints	17515199	Complaint@bisb.com https://www.bisb.com/ar/customer-complaints
Hotline	Communication Department	17515151	contactcentregroup@bisb.com

To get acquainted with the Bank Sharia publications and fatwas of the Sharia Supervisory Board, and to download the same, you can visit the Bank's website: www.bisb.com.

5. توصيات عامة

- قبل توقيعك على العقد، احرص على معرفة جميع حقوقك والتزاماتك الواردة في العقد بما في ذلك الاستفسار عن أية بنود غامضة عبر التواصل مع مسؤول حسابك أو الاتصال على الأرقام المبينة أدناه.
 - التزم بأداء واجباتك تجاه البنك، وسدد مديونيتك دون تأخير، وتذكر حديث النبي صلى الله عليه وسلم: "مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ أَدَاءَهَا أَدَّى اللَّهُ عَنْهُ، وَمَنْ أَخَذَهَا يُرِيدُ إِتْلَافَهَا أَتْلَفَهُ اللَّهُ" رواه البخاري
 - يطبق البنك أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) وحسب ما تقرره وتفصره هيئة الرقابة الشرعية بالبنك، مع العلم أن هذه المعايير ملزمة التطبيق في مملكة البحرين وفي القضاء المحلي بموجب قانون مصرف البحرين المركزي.
- للاستفسار يرجى التواصل على الأرقام الآتية:

	17515724	إدارة	للاستفسارات
Sharia.coordination@bisb.com	17515173	التنسيق والتنفيذ الشرعي	الشرعية
Complaint@bisb.com https://www.bisb.com/ar/customer-complaints	17515199	قسم الشكاوى	للكشاكوى والملاحظات
contactcentregroup@bisb.com	17515151	قسم الاتصالات	الخط الساخن للبنك

للتعرف على إصدارات البنك الشرعية وفتاوى هيئة الرقابة الشرعية وتحميلها، يمكن زيارة موقع البنك: www.bisb.com