

Fatwa (Shari'ah Pronouncement) (الرأي الشرعي) فتوى

05 July 2022 : Date | التاريخ

All praise is due to Allah, and blessings be upon Prophet Muhammad (peace be upon him), upon his family and all his Companions.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

Ijarah Property Finance Based on Ijarah Muntahiya bil-tamlik Contract

التمويل العقاري إجارة على أساس عقد الإجارة المنتهية بالتملك

The Internal Shari'ah Supervision Committee ("ISSC") of the Habib Bank AG Zurich – SIRAT, United Arab Emirates ("HBZ-SIRAT"), has reviewed & vetted the terms & conditions, documents and structure underpinning the Ijarah Property Finance ("IPF") as offered by HBZ-SIRAT, whereby the HBZ-SIRAT leases ready property(ies) to its customers through Ijarah Muntahiya bil-tamlik ("Ijarah Contract"), of which modus operandi is as per the following:

قامت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لحبيب بنك أي جي زيورخ - صراف، الإمارات العربية المتحدة (إتش بي زد - صراف) بالمراجعة والتدقيق على الشروط والأحكام والهيكل والمستندات الداعمة للتمويل العقاري إجارة كما يقدمها إتش بي زد - صراف، حيث يقوم إتش بي زد - صراف بتأجير العقار/العقارات الجاهزة لعملائه بنظام الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة) على النحو التالي:

- 1) The Customer submits an application to HBZ-SIRAT, wherein they state the detailed specification of the property, along with the promise to rent the property from HBZ-SIRAT, once it is purchased and owned by the HBZ-SIRAT.
- 2) The Bank purchases the property, and gets it registered in its own name or in the name of the customer on trust basis or on joint name.
- 3) In case the property is registered in the name of the customer, HBZ-SIRAT may pledge the property to prevent the customer's disposition of HBZ-SIRAT's property except with the permission of HBZ-SIRAT.
- 4) The Customer signs a lease (Ijarah Contract) for the property for a given period with HBZ-SIRAT, against a rental amount that incorporates the cost of the leased property and profit margin of the bank during the lease tenure. This rental may be linked to a variable but consistent index known to both parties. The variable index shall fall within agreed limit, provided that the rental amount for the first rental period is numerically known.
- 5) The Customer submits an Undertaking to purchase the property from HBZ-SIRAT in the event of default as per the terms of Ijara Contract.
- 6) HBZ-SIRAT will issue an Undertaking to sell the property to the Customer at a clearly stipulated Exercise Price.
- 7) Customer may at any time (either before or after the lease term maturity) give Sale/Exercise notice to HBZ-SIRAT as per the terms of the Sale Undertaking.
- 8) Upon customer's fulfillment of all its outstanding

- 1) يقدم العميل طلبًا إلى إتش بي زد - صراف، يذكر فيه مواصفات العقار بالتفصيل ومعها التعهد باستئجار العقار من إتش بي زد - صراف بمجرد شرائه وإملاكه بواسطة إتش بي زد - صراف.
- 2) يقوم البنك بشراء العقار ويسجله باسمه أو باسم العميل على أساس الثقة أو باسم مشترك.
- 3) في حالة تسجيل العقار باسم العميل، يجوز ل إتش بي زد - صراف رهن العقار لمنع تصرف العميل في ممتلكات إتش بي زد - صراف إلا بعد الحصول على إذن إتش بي زد - صراف.
- 4) يوقع العميل على عقد إيجار (عقد إجارة) للعقار لفترة معينة مع إتش بي زد - صراف مقابل مبلغ الإيجار يتضمن تكلفة العقار المؤجر ونسبة الربح للبنك خلال فترة الإيجار. يجوز ربط هذا الإيجار بمؤشر الإيجار المتغير ولكنه مستمر ومعروف لكلا الطرفين. ويجب أن يكون المؤشر المتغير ضمن الحد المتفق عليه بشرط أن يكون مبلغ الإيجار لأول فترة إيجارية محددًا بالأرقام.
- 5) يقدم العميل تعهدًا بشراء العقار من إتش بي زد - صراف في حالة التخلف عن السداد وفقًا لشروط عقد الإجارة.
- 6) يصدر إتش بي زد - صراف تعهدًا ببيع العقار للعميل بسعر الممارسة المحدد بوضوح وصراحة.
- 7) يجوز للعميل في أي وقت (قبل أو بعد مدة عقد الإيجار) إرسال إشعار بالبيع / الممارسة إلى إتش بي زد - صراف وفقًا لشروط التعهد بالبيع.
- 8) عند وفاء العميل بجميع التزاماته المستحقة بموجب

Fatwa (Shari'ah Pronouncement) (الرأي الشرعي) فتوى

Ijarah Property Finance | إجارة | التمويل العقاري إجارة

liabilities under Ijarah Contract and payment of exercise price, the property ownership will be transferred to customer by HBZ-SIRAT through a sale.

عقد الإجارة وتسديده سعر الممارسة، يتم نقل ملكية العقار إلى العميل بواسطة إتش بي زد- صراط عن طريق البيع.

Based on above concept, ISSC has reviewed the below mentioned key agreements and documentation:

بناءً على المفهوم أعلاه، قامت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للبنك بمراجعة الإتفاقيات والمستندات الرئيسية المذكورة أدناه:

- Ijarah Property Finance Application form with Promise to lease Undertaking
- Ijarah Property Finance Offer Letter with Terms & Conditions
- Purchase Contract / Assignment Agreement
- Title Agency Agreement
- Ijarah Contract
- Purchase Undertaking
- Sales Undertaking
- Service Agency Agreement
- Sale Contract
- Schedule of Charges

- نموذج طلب التمويل العقاري إجارة ومعه التعهد بالإيجار
- خطاب عرض التمويل العقاري إجارة والشروط والأحكام
- عقد الشراء / اتفاقية التنازل
- اتفاقية وكالة سند الملكية
- عقد الإجارة
- التعهد بالشراء
- التعهد بالبيع
- إتفاقية وكالة خدمات
- عقد البيع
- جدول الرسوم التي يتقاضاها البنك.

Based on above concept, ISSC hereby concludes that the terms & conditions, documents and structure underpinning the IPF as applied by the HBZ-SIRAT are in conformity with Islamic Shari'ah rules and principles as set out in Shari'ah Standards published by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI).

بناءً على المفهوم أعلاه، بموجبه قررت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للبنك أن الشروط والأحكام والهيكل والمستندات التي يقوم عليها التمويل العقاري إجارة كما يطبقها إتش بي زد - صراط متوافقة مع قواعد ومبادئ الشريعة الإسلامية على النحو المنصوص عليه في المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

Allahu A'lam (Allah knows the best)

والله أعلم

جاسم علي الشامسي (رئيس لجنة الرقابة الشرعية الداخلية)
Jassim Ali S. N. AlShamsi (ISSC- Chairman)

محمد عبد الله ال حميد (عضو لجنة الرقابة الشرعية الداخلية)
Mohammed A. Abdullah Al Hamed (ISSC- Member)

طلحة سليم (عضو تنفيذي لجنة الرقابة الشرعية الداخلية)
Talha Saleem (ISSC- Executive Member)