

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

06 July 2021 : 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 ربّ العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمدٍ 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 - صراط، الإمارات العربية المتحدة (إتش بي زد - صراط) بمراجعة و التدقيق الشروط والأحكام والهيكل والمستندات الداعمة للتمويل العقاري إجارة كما يقدمها إتش بي زد- صراط، حيث يقوم إتش بي زد- صراط 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 either from the customer or from a third party, 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.

- (1) يقدم العميل طلبًا إلى إتش بي زد- صراط، يذكر فيه مواصفات العقار بالتفصيل ومعها التعهد باستئجار العقار من إتش بي زد- صراط بمجرد شرائه وإملاكه بواسطة إتش بي زد- صراط.
- (2) يقوم البنك بشراء العقار إما من العميل أو من الغير ويسجله باسمه أو باسم العميل على أساس الثقة أو باسم مشترك.
- (3) في حالة تسجيل العقار باسم العميل، يجوز ل إتش بي زد- صراط رهن العقار لمنع تصرف العميل في ممتلكات إتش بي زد- صراط إلا بعد الحصول على إذن إتش بي زد- صراط.
- (4) يوقع العميل على عقد إيجار (عقد إجارة) للعقار لفترة معينة مع إتش بي زد- صراط مقابل مبلغ الإيجار يتضمن تكلفة العقار المؤجر ونسبته 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- صراط في حالة التخلف عن السداد وفقًا لشروط عقد الإجارة.
- (6) يصدر إتش بي زد- صراط تعهدًا ببيع العقار للعميل بسعر الممارسة المحدد بوضوح وصرامة.
- (7) يجوز للعميل في أي وقت (قبل أو بعد مدة عقد الإيجار) إرسال إشعار بالبيع / الممارسة إلى إتش بي زد- صراط وفقًا لشروط التعهد بالبيع.

(استمر في الصفحة التالية | Continued on next page)

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

التمويل العقاري إجارة | Ijarah Property Finance

8) Upon customer's fulfillment of all its outstanding liabilities under Ijarah Contract and payment of exercise price, the property ownership will be transferred to customer by HBZ-SIRAT through a sale.

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

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

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).

Allahu A'lam (Allah knows the best)

8) عند وفاء العميل بجميع التزاماته المستحقة بموجب عقد الإجارة وتسديده سعر الممارسة، يتم نقل ملكية العقار إلى العميل بواسطة إتش بي زد - صراط عن طريق البيع.

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

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

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.

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)