

In the Name of Allah the Most Gracious the Most Merciful

بسم الله الرحمن الرحيم

SHARIAH RULING
SUBJECT: FORWARD IJARAH FINANCING

الحكم الشرعي
الموضوع: تمويل إجارة موصوفة في الذمة

*All praise is due to Allah, prayers and peace be upon the last Prophet
Mohammad, and be upon his relatives and all his companions; now
therefore,*

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد
وعلى آله وصحبه أجمعين؛ أما بعد،

The Internal Shariah Supervision Committee ("ISSC") of the First Abu Dhabi Bank ("FAB", or the "Bank") has reviewed the Forward Ijarah Financing (Product) submitted by the Bank as follows:

قامت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية ("اللجنة") التابعة لبنك أبوظبي الأول ("البنك") بمراجعة تمويل إجارة موصوفة في الذمة (المنتج) المقدم من البنك على النحو الآتي:

DESCRIPTION

The Forward Ijarah is a form of a structured financing which involve forward lease contract between the bank as lessor and its customer as lessee under the principle of Forward Ijarah.

Under Ijarah the bank shall acquire a under construction property or asset from the customer or any third party through purchase istisna' agreement. Thereafter, the bank will lease the property or asset to the customer under forward Ijarah contract within specified period at a certain rate of rental agreed between the bank and the customer.

Upon maturity of the Forward Ijarah contract, the bank will sell the property or asset to the customer at nominal value consented by both parties through a separate sale contract.

الوصف

الإجارة الموصوفة في الذمة شكل من أشكال التمويل الذي ينطبق على عقد إجارة موصوفة في الذمة بين البنك بصفته مؤجراً وعميله بصفته مستأجراً بموجب مبدأ الإجارة الموصوفة في الذمة.

بموجب الإجارة يستحوذ البنك على عقار أو أصل قيد الإنشاء من العميل أو أي طرف ثالث من خلال اتفاقية استئصال للشراء. وبعدئذ، يؤجر البنك العقار أو الأصل إلى العميل بموجب عقد إجارة موصوفة في الذمة خلال فترة محددة بمعدل تأجير محدد يتفق عليه البنك والعميل.

وعند حلول أجل عقد إجارة الموصوفة في الذمة، يبيع البنك العقار أو الأصل إلى العميل بقيمة رمزية يوافق عليها كلا الطرفين من خلال عقد بيع منفصل.

STRUCTURE

- Customer and the bank will enter into a purchase istisna agreement pursuant to which the customer will sell to the bank an asset of a particular specification which is to be constructed/installed as agreed between the bank and the customer.
- The bank will sign a forward lease agreement with the customer for the leasing of the asset and the forward lease agreement shall contain inter alia the specifications of the asset, delivery date, lease commencement date, lease term, lease rentals, rental payment dates, etc.
- The bank will provide a sale undertaking to the customer (call option) pursuant to which the customer can oblige the bank to sell the asset to the customer for a nominal price at the maturity of the lease term. The sale undertaking will also provide

الهيكل

- سوف يبرم العميل والبنك اتفاقية استئصال للشراء يبيع بموجبها العميل إلى البنك أصلاً ذا مواصفات محددة يتم تشييده/تجهيزه على النحو المتفق عليه بين البنك والعميل.
- سوف يوقع البنك عقد إجارة موصوفة في الذمة مع العميل لتأجير العقار ويتضمن عقد الإجارة الموصوفة في الذمة مواصفات العقار، وتاريخ التسليم، وتاريخ سريان الإجارة، ومدة الإجارة، ودفعات الإيجار وتواريخ دفع الإيجار، وغيرها.
- يقدم البنك تعهداً ببيع العقار إلى العميل (خيار الشراء) والذي بموجبه يبيع البنك العقار إلى العميل مقابل سعر رمزي عند حلول أجل مدة الإيجار. وسوف يوفر التعهد بالبيع كذلك خياراً للعميل بإنهاء

an option for the customer to pre-settle the forward Ijarah facility by purchasing the asset from the bank at any time during the lease term for an exercise price defined therein.

- The customer will provide a purchase undertaking to the bank (put option) pursuant to which the bank can oblige the customer to purchase the asset if the customer defaults in performing any of its obligations under the forward Ijarah facility. The price payable under the purchase undertaking will be an exercise price defined therein.
- The bank and the customer will also enter into a service agency agreement pursuant to which the bank will appoint the customer as its agent to undertake the duties of servicing the asset which include inter alia major maintenance and insurance.
- For cases in which the asset is already in the name of the customer, the customer will provide the bank with a title nominee declaration under which it will declare that although the asset is in its name the real owner of the asset is the bank and the customer is only holding the title on trust for and on behalf of the bank. The customer sends an application to the bank requesting for Forward Ijarah financing facility and provides its undertaking to lease a specified asset from the bank which the customer requires financing.

عقد الإجارة الموصوفة في الذمة مبكرا وذلك بشراء الأصل من البنك في أي وقت خلال مدة الإيجار بناء على السعر المحدد في تاريخ الشراء.

- يقدم العميل تعهدا بالشراء من البنك (خيار البيع) يمكن للبنك بموجبه إلزام العميل بشراء الأصل إذا أخل العميل في أداء أي من التزاماته بموجب تمويل الإجارة الموصوفة في الذمة. ويكون السعر الواجب دفعه بموجب هذا التعهد بناء على السعر المحدد في تاريخ البيع.
- يبرم البنك والعميل أيضا اتفاقية وكالة خدمات يعين بموجبها البنك العميل كوكيل له لتنفيذ مهام صيانة العقار التي تشمل الصيانة الرئيسية والتأمين وغيرها.
- بالنسبة للحالات التي يكون فيها العقار باسم العميل، يزود العميل البنك بإقرار حق الملكية للبنك وأن المالك الفعلي للعقار هو البنك وأن العميل يحتفظ بالملكية على سبيل الأمانة وبالنيابة عن البنك. ويرسل العميل الطلب إلى البنك يطلب فيه التمويل بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة ويقدم تعهده باستئجار العقار المحدد من البنك والذي يقتضي العميل تمويلا مقابله.

DOCUMENTS

- Facility Offer Letter
- Forward Lease Agreement
- Purchase Undertaking
- Sale Undertaking
- Service Agency Agreement
- Purchase Istisna' Agreement

المستندات

1. خطاب عرض التسهيلات
2. عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.
3. التعهد بالشراء.
4. التعهد بالبيع.
5. اتفاقية وكالة الخدمات.
6. اتفاقية استصناع للشراء.

APPROVAL

Upon revision and deliberation of the submitted proposal, the ISSC thereupon has decided that the Forward Ijarah Financing is permissible subject to the Shariah Guidelines given by the ISSC in this ruling.

الموافقة

بعد مراجعة ومناقشة العرض المقدم، قررت اللجنة أن تمويل الإجارة الموصوفة في الذمة جائز مع مراعاة التوجيهات الشرعية التي أوردتها اللجنة في هذا القرار.

SHARIAH GUIDELINES

- The lessor must have ownership over and possess an asset or property which is under construction prior to leasing it to the customer.
- The asset or property needs to be described in detail in advance even if it is not available at the time of the contract - e.g. with specific type, quantity, quality, serial

التوجيهات الشرعية

1. يجب أن يكون المؤجر مالكا وحائزا للأصل الحقيقي قبل تأجيره إلى العميل.
2. يجب وصف الأصل أو العقار مسبقا وصفا منضبطا لكن غير متاح في وقت العقد، مثلا ذكر النوع، والكمية،

- number and place of storage upon signing the forward lease agreement between the lessor and the lessee.
3. The property or asset must be delivered on a future agreed date.
 4. In case the property or asset is purchased from a party and then leased to that party, the Forward Ijarah transaction should not be stipulated as a condition for the purchase of the asset and the lessor is not allowed to sell back the asset to the customer unless until the expiry of a minimum period of 1 year to avoid 'Inah Sale.
 5. The rental shall be determined and agreed by the contracting parties prior to or at the point of execution of the ijarah contract.
 6. The rental may be determined by fixed amount, specified benchmark or specified formula or combination of both, as agreed by the contracting parties.
 7. In the case where the rental is determined by a specified benchmark or specific formula the amount of rental for the first period shall be specified and the rental for the following period may be determined based on the agreed benchmark or formula.
 8. The determination of rental based on the agreed benchmark or formula must be clear to avoid any dispute and it shall be subject to minimum and maximum limit.
 9. The leased property or asset must be a Shariah-compliant property or asset and being utilized in a manner which does not contradict the Shariah principles.
 10. The lessor shall not increase the rental or change the formula by which the rental is determined unilaterally.
 11. If the usufruct of the property or asset is inaccessible within lease period, the ijarah contract is voidable and the lessee has the option of either to terminate the contract or to request for a replacement of the property or asset unless if it is due to misconduct and negligence of the lessee.
 12. The bank shall adhere to all the abovementioned Shariah guidelines and any other guidelines issued by the ISSC from time to time.
- والرقم التسلسلي، ومكان التخزين عند توقيع عقد الإجارة الموصوفة في الذمة بين المؤجر والمستأجر.
3. يجب تسليم العقار أو الأصل في تاريخ مستقبلي متفق عليه.
 4. إذا تم شراء العقار أو الأصل من طرف وتم تأجيره إلى ذلك الطرف، لا يجوز نص ذلك في معاملة الإجارة الموصوفة في الذمة كشرط لشراء العقار ولا يجوز للمؤجر إعادة بيع الأصل إلى العميل إلا بعد مضي سنة واحدة كحد أدنى وذلك لتفادي بيع العينة.
 5. يحدد الإيجار ويتم الاتفاق عليه بين الأطراف المتعاقدة قبل أو عند تنفيذ عقد الإجارة.
 6. يجوز تحديد الإيجار بمبلغ ثابت، أو معدل مرجعي، أو معادلة معينة أو مجموعة من كليهما، على النحو الذي يتفق عليه الطرفان.
 7. إذا حدد الإيجار بمؤشر مرجعي معين أو معادلة معينة يجب أن تكون الأجره في الفترة الأولى محدده بمبلغ معلوم ويجوز في الفترات التالية تحديد مؤشر منضبط تتحدد على أساسه أجرة الفترات اللاحقة.
 8. يشترط أن يكون هذا المؤشر أو المعادلة مرتبطا بمقياس معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.
 9. يجب أن يكون العقار أو الأصل المؤجر عقارا أو أصلا متوافقا مع الشريعة ويستخدم بشكل لا يتعارض مع مبادئ الشريعة.
 10. لا يجوز أن يزيد المؤجر الأجره أو يغير المعادلة من طرفه.
 11. إذا كان الانتفاع من العقار أو الأصل غير ممكن في فترة إيجار معينة، يكون عقد الإجارة قابلا للإلغاء ويكون للمستأجر خيار إما إنهاء العقد أو طلب بديل عن العقار أو الأصل المستأجر ما لم يكن ذلك بسبب سوء تصرف أو إهمال من المستأجر.
 12. يتقيد البنك بكافة التوجيهات الشرعية المذكورة أعلاه وأي توجيهات أخرى تصدرها اللجنة من حين لآخر.

Allah knows the Best and prayers and peace be upon the last Prophet, and be upon his relatives and all his companions.

والله أعلم العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

First Abu Dhabi Bank Internal
Shariah Supervision Committee

لجنة الرقابة الشرعية
الداخلية لبنك أبوظبي الأول