

Pronouncement of the First Abu Dhabi Bank Internal Shariah Supervision Committee

Islamic Real Estate Finance – MBRHE Scheme (Forward Ijarah – under construction property)

The First Abu Dhabi Bank Internal Shariah Supervision Committee (the Shariah Committee) has been presented with the below described structure, mechanism and documentation of the Islamic Real Estate Finance – MBRHE Scheme (Forward Ijarah – under construction property) product (the Product or Facility).

A. Structure & Mechanism

1. The Product is structured based on the Shariah concept of Ijarah Mawsufah Muntahiyah bil-Tamleek. Based on a customer's financing application, the Bank purchases an under-construction property (being identified by the customer) from the property seller/developer/contractor on Istisnaa' basis (the Property).
2. Upon conclusion of the Property purchase transaction, the Bank will enter into a forward lease contract with the customer to lease the Property (being acquired by the Bank from the property developer/contractor) to the customer in consideration for an agreed rental (the fixed rental plus variable rental (including any applicable advance rental, additional rental and/or supplementary rental)) for an agreed lease term.
3. The Property will be registered in the customer's name or (as applicable) in the Bank's name and will be mortgaged in favour of the Bank as security against the customer's obligations under the Facility.
4. For Islamic Real Estate Finance facility obtained under Mohammed Bin Rashid Housing Establishment (MBRHE) scheme, the applicable rental in respect of certain financing amount (up to AED750,000) will be subsidized and payable by MBRHE to the Bank for and on behalf of the customer, while the applicable rental in respect to the remaining financing amount shall be payable by the customer.
5. The customer shall pay the applicable rental to the Bank, as per the payment schedule provided (and/or as notified by the Bank to the customer during the lease term).
6. Pursuant to the sale undertaking (provided by the Bank in favour of the customer) or the purchase undertaking (provided by the customer in favour of the Bank), as the case may be, the ownership of the Property will be transferred to the customer at the end of the lease term or (if earlier) on an early settlement date.

قرار لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لبنك أبوظبي الأول

التمويل العقاري الإسلامي – برنامج مؤسسة محمد بن راشد للإسكان (الإجارة الموصوفة في الذمة – العقار قيد الإنشاء)

تم عرض علي لجنة الرقابة الشرعية الداخلية التابعة لبنك أبوظبي الأول (لجنة الرقابة الشرعية) الهيكل، والآلية والوثائق الواردة أدناه بخصوص منتج التمويل العقاري الإسلامي – برنامج مؤسسة محمد بن راشد للإسكان (الإجارة الموصوفة في الذمة – العقار قيد الإنشاء) (المنتج أو التسهيل).

أ. الهيكل والآلية

1. تم إعداد المنتج على أساس إجارة موصوفة منتهية بالتمليك. واستناداً إلى طلب تمويل مقدم من طرف العميل، يشتري البنك عقاراً قيد الإنشاء (يقوم بتحديد العميل) من بائع/مطور/مقاول العقار على أساس الاستصناع (العقار).
2. عند إتمام معاملة شراء العقار، سوف يبرم البنك عقد إجارة موصوفة منتهية بالتمليك مع العميل لتأجير العقار (الذي يقوم البنك بالاستحواذ عليه من مطور العقار / المقاول) إلى العميل مقابل بدل إيجار متفق عليه (الإيجار الثابت زائد الإيجار المتغير (بما في ذلك أي إيجار مقدم منطبق، و/أو إيجار إضافي و/أو إيجار تكميلي) عن مدة الإيجار المتفق عليها).
3. سوف يتم تسجيل العقار باسم العميل أو (حسب المنطبق) باسم البنك وسوف يتم رهنه لصالح البنك كضمان مقابل التزامات العميل بموجب التسهيل.
4. بالنسبة لتسهيل التمويل العقاري الإسلامي الذي يتم الحصول عليه في إطار برنامج مؤسسة محمد بن راشد للإسكان، سوف تقوم مؤسسة محمد بن راشد للإسكان بتقديم الدعم ودفع الإيجار المنطبق المتعلق لبعض مبلغ التمويل (يصل إلى 750,000 درهم) إلى البنك لصالح العميل وبالنيابة عنه، بينما يكون الإيجار المنطبق عن مبلغ التمويل المتبقي واجب الدفع من قبل العميل.
5. يدفع العميل الإيجار المنطبق إلى البنك، وفقاً لجدول الدفع المقدم (و/أو حسبما يخطر البنك به العميل خلال مدة الإيجار).
6. طبقاً للتعهد بالبيع (المقدم من البنك لصالح العميل) أو التعهد بالشراء (المقدم من العميل لصالح البنك)، حسب مقتضى الحال، سوف يتم نقل ملكية العقار إلى العميل في نهاية مدة الإيجار أو (قبلها) في تاريخ التسوية المبكرة.

B. Documentation

The key documents relating to the Product are as follows:

1. Real Estate Finance Request
2. Facility Offer Letter
3. Purchase Istisnaa' Agreement
4. Forward Lease Agreement
5. Service Agency Agreement
6. Purchase Undertaking
7. Sale Undertaking
8. Title Agency Agreement

And any other document designated as such by the Bank (as approved by the Shariah Committee) from time to time.

Approval

The Shariah Committee, having reviewed the structure, mechanism and documentation as mentioned above, hereby rules that the Product is permissible and is in accordance with the Shariah principles.

And Allah knows best.

First Abu Dhabi Bank Internal Shariah Supervision Committee

ب. الوثائق

أهم المستندات المتعلقة بالمنتج هي كالتالي:

1. طلب تمويل عقاري
2. خطاب عرض تسهيلات
3. اتفاقية استصناع للشراء
4. عقد إجارة موصوفة في الذمة
5. اتفاقية وكالة خدمات
6. تعهد بالشراء
7. تعهد بالبيع
8. اتفاقية وكالة حق الملكية

وأى مستند آخر يُحدّد على أنه كذلك من قبل البنك (وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية) من حين لآخر.

الموافقة

بعد مراجعة الهيكل، والآلية والوثائق المذكورة أعلاه، قررت لجنة الرقابة الشرعية الداخلية على أن التمويل العقاري الإسلامي - برنامج مؤسسة محمد بن راشد للإسكان (الإجارة الموصوفة في الذمة - العقار قيد الإنشاء) جائز ومتوافق مع قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية.

والله أعلم

لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لبنك أبوظبي الأول