

بسم الله الرحمن الرحيم  
In the Name of Allah, the Most Gracious, the Most Merciful

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين  
Praise be to Almighty Allah, Peace and Blessings upon Prophet Muhammad, his family and his companions

## SHARIA CERTIFICATE IJARAH PROPERTY FINANCE

## شهادة شرعية التمويل العقاري عن طريق الإجارة

The Internal Sharia Supervisory Committee of United Arab Bank – Islamic Banking Department (the "ISSC") has been presented\* with the below described structure, mechanism and documentation of the (retail and corporate) Ijarah Property Finance product (the "Product" or the "Facility").

تم عرض\* على لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للخدمات المصرفية الإسلامية للبنك العربي المتحد ("اللجنة") الهيكل والآلية والمستندات الواردة أدناه بخصوص منتج التمويل العقاري (للأفراد والشركات) عن طريق الإجارة ("المنتج" أو "التسهيل").

### A. Structure & Mechanism

Ijarah Property Finance is based on the principles of Ijarah Muntahiya Bil Tamleek. Under this product, the Bank will purchase a property or an undivided share thereof (the "Property") from a third-party seller or the Customer and then lease the same to the Customer for a certain period of time. At the successful completion of the lease period, the Bank will be obliged to sell the Property to the Customer for a nominal value. To implement this structure, the following process flow shall be followed:

1. The Customer approaches the Bank with a request to avail Ijarah Property Finance and signs an application along with a Promise to Lease the Property upon the Bank's getting the title to and possession of the same.
2. Based on this promise, the Bank, pursuant to a Purchase Agreement, will purchase the Property from the third party or from the Customer (as the case may be) on spot basis.
3. The Property will be owned by the Bank throughout the financing period but may remain registered in the Customer's name. However, the Property will remain mortgaged with the land department in favor of the Bank as a security.
4. After purchasing the Property, the Bank and the Customer will enter into a Lease Agreement whereby the Customer will take the Property on lease from the Bank for a certain period of time against rentals determined in accordance with the Lease Agreement.
5. The Bank shall obtain an irrevocable purchase undertaking from the Customer obliging itself to purchase the Property from the Bank, for the consideration of the exercise price, upon exercise by the Bank of the purchase undertaking following an event of default.
6. The Bank shall also issue a sale undertaking in favor of the Customer promising to sell the Property to him at a nominal price at the successful end of the Lease Agreement.
7. The Bank, being the owner of the Property, will be responsible for all ownership risks and rewards of the Property, however it will appoint the Customer as Service Agent to perform some of the ownership duties such as obtaining Takaful cover etc. on behalf of the Bank under a Service Agency Agreement.
8. The Customer starts paying the rentals as per the agreed rental payments and terms of the Lease Agreement.
9. 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.

### أ. الهيكل والآلية

يعتمد منتج التمويل العقاري على أساس الإجارة المنتهية بالتملك. وبموجب هذا المنتج، يشتري البنك عقاراً أو حصة شائعة في عقار ("العقار") من الطرف الثالث أو من المتعامل ثم يؤجر العقار إلى المتعامل لفترة زمنية محددة. وبعد استكمال فترة الإجارة ووفاء المتعامل بجميع التزاماته، سيقوم البنك ببيع العقار إلى المتعامل مقابل ثمن رمزي. ولتنفيذ هذه الهيكلية يتم اتباع الخطوات التالية:

1. يتقدم المتعامل إلى البنك بطلب الحصول على تمويل عقاري، ويوقع على استمارة الطلب إضافة إلى الوعد باستئجار العقار بعد حصول البنك على ملكيته وتسلمه.
2. بناء على هذا الوعد، يقوم البنك من خلال اتفاقية بيع وشراء، بشراء العقار من طرف آخر أو من المتعامل (بحسب مقتضى الحال) فوراً.
3. يكون العقار مملوكاً للبنك على امتداد فترة التمويل، لكن يمكن أن يبقى مسجلاً باسم المتعامل. وفي جميع الأحوال سوف يبقى العقار مرهوناً لدى دائرة الأراضي والأملاك لصالح البنك على سبيل الضمان.
4. بعد شراء العقار، يوقع البنك والمتعامل على اتفاقية إجارة، بموجبها يستأجر المتعامل العقار من البنك لفترة زمنية محددة مقابل دفعات أجرة يتم تحديدها بما يتوافق مع أحكام اتفاقية الإجارة.
5. يحصل البنك على تعهد بالشراء من قبل المتعامل، يلزم فيه المتعامل نفسه بشراء العقار من البنك، مقابل ثمن التنفيذ، عند ممارسة البنك لوثيقة التعهد بالشراء بعد وقوع حادثة إخلال.
6. كما أن البنك يصدر تعهداً ببيع العقار للمتعامل مقابل ثمن رمزي في نهاية اتفاقية الإجارة بعد أن يقوم المتعامل بسداد جميع المبالغ المستحقة عليه.
7. بصفته مالكا للعقار، سوف يكون البنك مسؤولاً عن جميع مخاطر ملكية العقار، إلا أنه سوف يعين المتعامل وكلياً للخدمات للقيام بأداء بعض واجبات الملكية كالحصول على القطاء التكافلي وما إلى ذلك، بالنيابة عن البنك بموجب اتفاقية وكالة خدمات.
8. يبدأ المتعامل بسداد الأجرة وفقاً لدفعات الأجرة المتفق عليها وبحسب شروط وأحكام اتفاقية الإجارة.
9. طبقاً للتعهد بالبيع (المقدم من البنك لصالح المتعامل) أو التعهد بالشراء (المقدم من المتعامل 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. Product Application Form (including Terms & Conditions)
2. Facility Offer Letter
3. Promise to Lease
4. Purchase Agreement
5. Lease Agreement
6. Service Agency Agreement
7. Purchase Undertaking
8. Sale Undertaking

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

**C. Approval**

The ISSC, having reviewed the structure, mechanism and documentation as mentioned above, hereby rules that the Product is permissible and is in accordance with the Sharia principles as set out in Sharia Standards published by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions ("AAOIFI").

\* The Product was reviewed and approved by the then-ISSC on 13 July 2016.

**ب. المستندات**

أهم المستندات المتعلقة بالمنتج هي كالتالي:

1. طلب تمويل عقاري (يشمل الشروط والأحكام)
2. خطاب عرض تسهيلات
3. وعد بالتأجير
4. اتفاقية شراء
5. عقد إجارة
6. اتفاقية وكالة خدمات
7. تعهد بالشراء
8. تعهد بالبيع

وأبي متسند آخر يحدد على أنه كذلك من قبل البنك (مع موافقة اللجنة) من حين لآخر.

**ج. الموافقة**

بعد مراجعة الهيكل والآلية والمستندات المذكورة أعلاه، قررت اللجنة على أن المنتج جائز ومتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية المنصوص عليها في المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ("الأيووفي").

\* تمت مراجعة المنتج والموافقة عليه من قبل اللجنة آنذاك في 13 يوليو 2016.