

خاص و سري



صندوق المستثمر الأول الاتحاد الأوروبي للدخل العقاري



تحديث المستثمر - أكتوبر 2017



المحتويات

3 الملخص التنفيذي
3 تحديث الصندوق
3 تحديث الاستثمار
5 ملخص أداء الصندوق
5 التطورات المرتبطة بالصندوق
6 تعليق السوق
7 وضع اليورو
8 إشعار هام



الملخص التنفيذي

أسست شركة المستثمر الأول صندوق استثمار في العقارات المدرة للعائد في الإتحاد الأوروبي في مطلع العام الحالي: **صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري** (TF-EU Property Income Fund أو "الصندوق"). يتم تنظيم و توظيف الصندوق كصندوق برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقوم باليورو من قبل شركة مسجلة في جزر كايمان (Cayman Islands) ذات مسؤولية محدودة. ويتمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية وعلى أساس هيكل ضريبي فعال.

يستهدف الصندوق الاستثمارات في الأصول التي من المتوقع أن تقدم تدفقات نقدية منتظمة ومستقرة على مدى فترة الإستثمار المستهدفة و التي من المتوقع تحقق معدل عائدات سنوية تتراوح بين 6% -7% (من حيث القيمة باليورو) ومعدل عائد داخلي بإحتساب التمويل (IRR) بنسبة 8% إلى 10% للمستثمرين، وذلك بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف والتوزيعات المحفزة والضرائب المحلية.

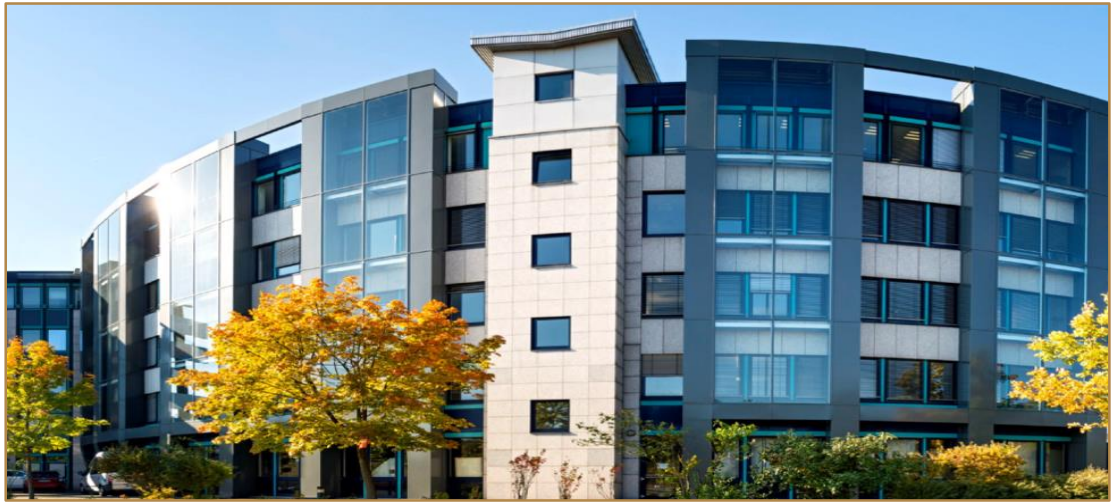


تحديث الصندوق

إرتفعت التعهدات الرأسمالية للمستثمرين في صندوق العقارات المدرة للدخل في الإتحاد الأوروبي الى 14.4 مليون يورو ، والتي تم تحصيلها في 26 أبريل 2017. قام الصندوق بإستثمار كامل رأس الماله في اثنين من الأصول المدرة للدخل - الأول في شتوتغارت - ألمانيا والثاني في باريس - فرنسا. و الصندوق في صدد التفاوض بإمكانية الإستحواذ على أصول جديدة (عقار جديد) في ألمانيا، هذا الأمر من المتوقع أن يتطلب رأس مال إضافي من المستثمرين الحاليين والجدد.

تحديث الإستثمار

1. مبنى المكاتب في شتوتغارت، ألمانيا



استحوذ الصندوق على الاصل في 9 يونيو 2017 بعد الإنتهاء بنجاح من العناية النافية للجهالة القانونية والمالية والضريبية. سوف يستفيد العقار المستحوذ التدفق النقدي الأمن طويل الأجل من مستأجر جدير بالثقة ملتزم بالموقع. ومن المتوقع أن ينتج العقار أرباحا صافية تتراوح ما بين 6 - 7% سنويا للمستثمرين، خلال فترة ال 5 سنوات للإستثمار ، والتي سوف تستفيد من ضغط العائد عند التخرج.



يقع العقار في مركز شتوتغارت، ألمانيا، قريباً من العاصمة، مع شركة سيارات المانية رائدة كمستأجر اساسي، ويتكون العقار من مبنى مكاتب حديث مع مساحة قابلة للتأجير من ~ 22.563 متر مربع من مساحة مكاتب.

شتوتغارت؛ عاصمة ولاية بادن فورتمبيرغ، تمثل مركز لاحدا المناطق الأكثر تقدماً من الناحية التقنية والإبتكارات الاقتصادية في أوروبا. يبلغ عدد سكانها حوالي 5.3 مليون نسمة، والمنطقة الحضرية هي محور رئيسي لصناعة السيارات والآلات الهندسية. شركة ديملر لديها أكثر من 100,000 موظف في المنطقة، والشركات الدولية مثل بورش، بوش، وآي بي ام من بين الشركات الأكثر شهرة في شتوتغارت. تعد شتوتغارت موطناً لأهم بورصة للأوراق المالية في ألمانيا ولها أكبر المطارات في البلاد، ويزور ما نحو 9-10 مليون مسافر سنوياً.

وقد استحوذ الصندوق على ملكية بنسبة 50% من العقار من خلال الاستحواذ على أسهم في شركة المشروع الالمانية التي تمتلك العقار. ونسبة 50% المتبقية مملوكة من قبل شركة إينوفاليس، وهي شركة استثمار عقاري مدرجة في بورصة تورونتو للأوراق المالية. يبلغ إجمالي تكاليف عملية الاستحواذ (بما في ذلك مبلغ الشراء) 42.5 مليون يورو. وبلغت حصة رأس المال في الصفقة 17.9 مليون يورو، وتم الحصول على التمويل المتبقي من بنك محلي بتكلفة منخفضة و بشروط مفضلة، مما سيعزز عائدات الاستثمار.

2. مبنى المكاتب في باننتين، باريس، فرنسا



أنجز الصندوق عملية إستحواذ أخرى في 19 سبتمبر 2017، بعد مفاوضات مكثفة ومناقشات بشأن شروط الصفقة. وكانت هناك تحديات إضافية بسبب موسم الصيف وظروف السوق الراجعة لعدم اليقين بسبب الحصار الحالي على دولة قطر. استحوذ الصندوق على ملكية بنسبة 50% في العقار من شركة إينوفاليس فرنسا من خلال تطبيق هيكل فعال في الضرائب وتم تأمين الصفقة مع وثائق تأمينية

قوية. إتفق الصندوق على خيار إمكانية التخرج عن طريق إينوفاليس عند الاستحقاق. وقد استثمر الصندوق 6 ملايين يورو¹ (التكلفة الشاملة)؛ عملية الاستحواذ هذه تهدف لتحقيق معدل توزيعات أرباح بنسبة 6-7% بما يتماشى مع عائدات الصندوق المستهدفة.

يقع العقار في وسط باننتين، وهي ضاحية تقع في الشمال الشرقي من باريس في قسم سين سانت دينيس (93)، تلقب "المدينة الجديدة للضوء والثقافة والفنون". يقع العقار على بعد حوالي 650 متر (10-15 دقيقة سيراً على الأقدام) من محطة مترو "إغليس - باننتين"،

¹ ملاحظة: متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية على المدى القصير تمويل مرحلي تقريبا. وقد استفاد الصندوق من مبلغ 700,000 يورو لتغطية العجز.



على الخط 5، وعلى بعد حوالي 750 مترا (15 دقيقة سيرا على الأقدام) من محطة باننتين على الخط E، الموقع يوفر عدة طرق إلى وسط باريس. ويتكون العقار من بنايتين تبلغ مساحتهما الإجمالية (القابلة للتأجير) 13307 متر مربع.

ملخص أداء الصندوق

ملخص أداء الصندوق، في 30 أيلول / سبتمبر 2017

التواريخ الرئيسية	26 ابريل 2017 – 30 سبتمبر 2017
تاريخ استدعاء رأسمال الاشتراك من المستثمرين	26 أبريل 17
نشر رأس المال على شتوتغارت	09 يونيو 2017
نشر رأس المال على باننتين	19 سبتمبر 2017
أول توزيعات أرباح	30 سبتمبر 2017
إجمالي عدد الأيام بعد دعوة رأس المال من المستثمرين	158 يوما
مجموع مبلغ الاستثمار (باليورو)	14.4 مليون
صافي العائد (باليورو)	374,908
العائد	2.60%
العائد السنوي 20%	6.00%

التطورات المرتبطة بالصندوق

انشئ الصندوق في أكتوبر 2016 للاستثمار في العقارات المدرة للدخل التي توفر تدفقات نقدية منتظمة ومستقرة في بلدان الاتحاد الأوروبي. منذ بداية هذا العام، تفوقت "اليورو" كعملة على أقرانها وأصبحت واحدة من الأفضل أداء في العالم. وقد عزز اليورو قيمته بأكثر من 13٪ منذ بداية عام 2017. وقد أدى ذلك إلى قيام كبار مؤسسات الإستثمارية في جميع أنحاء العالم وضع محافظهم الإستثمارية بمسار اليورو مندفعين في تحديد الفرص المتاحة، وتحديد اسواق العقارية في كل من ألمانيا وفرنسا. وأسفر نظام سعر الفائدة المنخفضة (الديون الرخيصة) وتوقعات العملة المستقرة مقارنة بعدم اليقين بشأن خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، وغيره من التطورات الجيوسياسية. وخوف كبار مؤسسات الإستثمارية من بدأ سوق العقارات في منطقة اليورو للصعود. وقد أدى هذا السيناريو الى الكثير من المنافسة على عدد قليل جدا من الأصول الجيدة. وقد قرر مدير الصندوق، بالنظر الى المذكور أعلاه، عدم الدخول في هذه المنافسة المكلفة واختيار الأصول على أساس درجات الاستحقاق الموضوعية ووفقا للمبادئ التوجيهية الواردة في مذكرة المعلومات. ويعتقد مدراء الصندوق بشدة أن منطقة اليورو لديها أساسيات قوية وسوف تستمر في توفير فرص استثمارية جذابة في القطاع العقاري على المدى المتوسط. ومع ذلك، علينا أن نأخذ الحذر في اختيارنا للأصول، وعدم التسرع في المسابقة. وذلك لاختيار الأصول على أساس المزايا الكامنة.

نظرا إلى ما ورد أعلاه، ومع أخذ في الاعتبار الوضع الجيو - السياسي الحالي، قرر مدير الصندوق، في مناقشاته مع إينوفاليس، تمديد الإقبال النهائي للصندوق بحلول سنة أخرى، من أيلول / سبتمبر 2017 إلى أيلول / سبتمبر 2018، للسماح للمستثمرين الحاليين و الجدد للاستفادة من الفرص الجذابة. وهذا التمديد سيبطئ لنا القدرة لنشر رأس مال جديد بطريقة أكثر كفاءة و تعزيز تنوع الاصول.وقمنا بمراجعة عدد من فرص إستثمار عقارية مؤخرا والنظر به جاري.

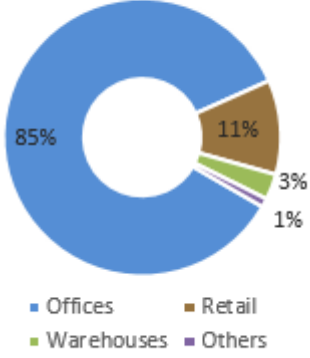
2 يبلغ التوزيع الموحد على مستوى الصندوق اعتبارا من تاريخ الإقبال الأولي للصندوق (26 نيسان / أبريل 2017) وحتى 30 أيلول / سبتمبر 2017 ما نسبته 2.60 %، أي بنسبة سنوية قدرها 6%(لفترة 158 يوما). وقد جاء هذا التوزيع من حقيقة أن عملية الاستحواذ الأولى تمت بعد أكثر من شهر والشراء الثاني بعد خمسة أشهر تقريبا من استدعاء رأس المال في الصندوق. هناك تأخر دائم بين وقت استدعاء رأس المال في الصندوق والانتشار النهائي الذي يؤدي إلى انخفاض أرباح الأسهم في الربع الأول ولكن في حالتنا نحن نوزع أرباح بنسبة 6٪ سنويا تمشيا مع العوائد المستهدفة المذكورة في مذكرة المعلومات الصندوق.



تعليق السوق

فرنسا (باريس) نظرة عامة على سوق العقارات

الاستثمارات العقارية في باريس
حسب نوع الأصول خلال النصف
الأول من عام 2017



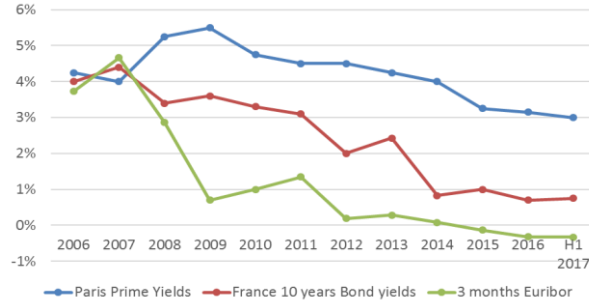
Source: JLL reports

تم التحسن في المناخ الاقتصادي العالمي في بداية العام، مما دفع صندوق النقد الدولي إلى رفع مستوى توقعاته للنمو لعام 2017 من 3.4% إلى 3.5%، بعد 3.1% في عام 2016. وفي منطقة اليورو، تأكد النمو، وبالتالي رفع صندوق النقد الدولي واللجنة الأوروبية توقعاتها للنمو لعام 2017 إلى 1.7% من 1.6%.

وقد بدأت فترة الرئيس ماكرون بمناخ اقتصادي مناسب، حيث بلغت نسبة إفلاس الشركات أدنى مستوياتها منذ عام 2008، و حيث بلغت البطالة في فرنسا أدنى مستوى لها (9.3%) منذ عام 2012، وارتفع استهلاك الأسر المعيشية بنسبة 1.1% في مايو 2017، (+ 1.3% مقارنة بالربع الأول من عام 2017). وبالإضافة إلى ذلك، كانت الزراعة والسياحة (التي عانت من سوء الأحوال الجوية في العام الماضي) بداية أفضل لهذا العام في عام 2017. ويمكن أيضا ملاحظة هذا التحسن في صحة الاقتصاد في مناخ الأعمال الذي بلغ 106 في يونيو 2017، وهو أعلى مستوى له خلال السنوات الست الماضية، وأعلى بكثير من متوسط الفترة الطويلة (100)، وكذلك في ثقة المستهلك.

بعد أن أعلن البنك المركزي الأوروبي أنه ليس لديه خطط لتغيير سياساته الحالية قبل عام 2018، لا يتوقع خبراء السوق تباينا كبيرا في نسبة العائد على المدى القصير، حيث ستبقى المستويات تحت الضغط من الطلب القوي. ومن بين جميع فئات الأصول، يعتبر سوق المساحات المكتبية أفضل أداء في باريس، حيث حصل على 80% من حجم التداول.

المقارنة في اتجاهات الأسعار (في نهاية الفترة)

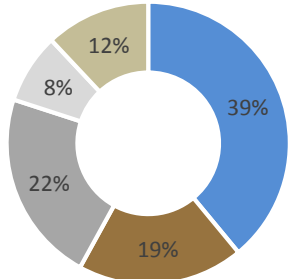


Source: JLL reports



نظرة عامة سوق العقارات الألمانية

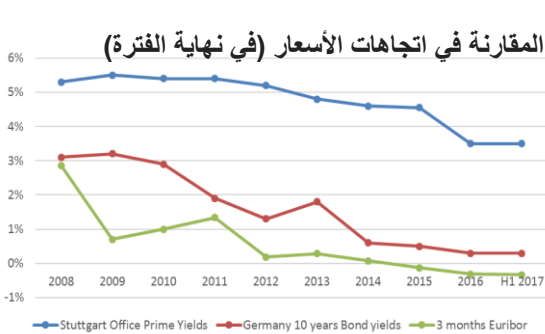
الاستثمارات في العقارات الألمانية حسب نوع الأصول خلال النصف الأول من عام 2017



Source: JLL reports

ألمانيا هي حاليا الوجهة الأكثر شعبية في أوروبا للمستثمرين العقاريين والمطورين في ميادين اخرى. وقد تجاوزت ألمانيا المملكة المتحدة في أحجام الاستثمار في مرحلة ما بعد الاتحاد الأوروبي، وهي لا تزال تمثل المغناطيس الرئيسي في أوروبا لرأس المال العالمي، وجذب أكثر من 31 مليار يورو من تدفقات رأس المال حتى نهاية عام 2016. في الأشهر الستة الأولى من عام 2017، بلغ حجم الاستثمار 25.8 مليار (+47% مقارنة مع النصف الأول 2016). واستنادا إلى مستوى الطلب وحده، من المؤكد أنه كان من الممكن تحقيق حجم أكبر إذا توفرت إمدادات كافية من المنتجات المناسبة. توسع الناتج المحلي الإجمالي بأسرع وتيرة خلال خمس سنوات في عام 2016، حيث بلغ معدل الحضور عند 1.9% ومن المتوقع أن يستمر العزم في عام 2017. ويبلغ معدل البطالة عند أدنى مستوى له منذ 26 عاما.

وكانت أكبر خمس صفقات في النصف الأول من العام جميع صفقات المحفظة، مع بيع 74 عقارتموين من قبل بلاكستون إلى سي أي سي لحوالي 1.9 مليار يورو والتي تمثل أكبر صفقة. وتمثل هذه المعاملات الكبيرة وحدها مجتمعة 28% من نتائج نصف السنة (7.2 مليار يورو). وبالخصوص، كان المستثمرون المؤسسون من المنطقة الآسيوية أكثر نشاطا في السوق وركزوا على الحجم.



Source: JLL reports

وعلى الرغم من أن العمليات الكبيرة الحجم جرت في معظم المدن الكبرى (برلين وميونخ و فرانكفورت وما إلى ذلك)، كان النمو في هذه المواقع أقل من المتوسط. ومن ناحية أخرى، أظهرت الأسواق خارج المراكز القائمة نموا أقوى بكثير مع زيادة سنوية قدرها 66%. واستثمر حوالي 13.4 مليار يورو في مواقع ثانوية.

وقد تجاوزت عمليات التأجير في سوق تأجير مكاتب شتوتغارت (بما في ذلك لينفدن-إكتردينجن) في النصف الأول من عام 2017 بزيادة قدرها 7.7% على اساس سنوي (النصف الأول من 2016: 107,800 متر مربع). وظل معدل الإشغال في سوق تأجير مكاتب شتوتغارت يتناقص منذ عام 2010. وقد سجل الإشغال مساره التنازلي في عام 2017، حيث سجل انخفاض بنسبة 2.8% في المائة في نهاية عام 2016.

وضع اليورو

قد ارتفع اليورو بنسبة 13% مقابل الدولار الأمريكي منذ يناير. وقد تعززت العملة على مدى الأشهر الثمانية الأولى من العام بسبب النمو الاقتصادي القوي في أوروبا، وانخفاض المخاطر السياسية وضعف العملات المتنافسة. ويتوقع خبراء السوق أن يستمر هذا الاتجاه على المدى المتوسط على الرغم من عدم ضمان مكاسب مستدامة على المدى الطويل.



Source: XE Currency



إشعار هام

لا يخضع الصندوق لقوانين دولة قطر أو لرقابة مصرف قطر المركزي وبالتالي لن يقوم مصرف قطر المركزي بالإشراف عليه. ولا يخضع الصندوق للقانون رقم ٢٥ لعام ٢٠٠٢ (قانون صناديق الاستثمار) في دولة قطر. وينبغي على المستثمرين الراغبين في الاستثمار الاقتناع بأنفسهم فيما يتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، حيث إن الصندوق غير الخاضع للرقابة والإشراف يمكن أن ينطوي على مخاطر أعلى مقارنة بالصناديق الخاضعة للرقابة والإشراف. وقد تم الحصول على المعلومات والآراء والبيانات الكمية وغير الكمية التي يحتوي عليها هذا التقرير من الدراسات والبحوث والهيئات التجارية والإحصائية ومن مصادر أخرى نعتقد بأنها مصادر موثوقة. ويقتصر تقديم المعلومات أو الآراء أو درجات التصنيف أو التوصيات الواردة في هذا التقرير على الأغراض التعريفية فقط. وتمثل آراء شركة المستثمر الأول وتقديراتها قناعتها في الوقت الحالي؛ وهي ليست شاملة ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأنها كاملة أو دقيقة. والآراء الواردة في هذه الوثيقة هي آراءنا في الوقت الحاضر كما في تاريخ ورودها. كما أن تحليلنا عرضة للتغيير دون سابق إشعار. ولا تضمن شركة المستثمر الأول المعلومات أو الخدمات المذكورة في هذه الوثيقة سواء بشكل صريح أو ضمني لأي غرض معين وتخلي نفسها من أي ضمانات يمكن استيحاؤها بشكل ضمني، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضمانات الملكية وعدم التعدي على حقوق الملكية الفكرية أو القابلية للبيع أو الملاءمة لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يمكن أن تنشأ عن اعتراض أطراف ثالثة على أي معلومات مذكورة في هذا التقرير. ونكرر بأن شركة المستثمر الأول لا تستطيع ضمان ولا تضمن دقة أو صلاحية أو دقة توقيت أو اكتمال أي من المعلومات أو البيانات التي يتم توفيرها لكم لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أو أي من مديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو أي منهم أي مسؤولية سواء بمقتضى العقد أو نتيجة أضرار عن أي أضرار مباشرة أو خاصة أو غير مباشرة أو استتباعية أو عرضية أو أي أضرار أخرى مهما كان نوعها حتى ولو كان قد تم إبلاغ شركة المستثمر الأول أو أي من تلك الأطراف باحتمال وقوعها. ولا تشكل المعلومات الواردة في هذا التقرير توصية أو استدرجا لعرض أو تقديم عرض من المستثمر الأول لشراء أو بيع أي أوراق مالية أو أي أدوات مالية أخرى لأي شخص أو تقديم أي مشورة أو خدمات استثمارية. وما لم يتم تحديد غير ذلك، فإن هذا التقرير هو لاستخدامك الشخصي وغير التجاري فقط ولا يجوز لك طباعة أو نسخ أو استخدام أي معلومات أو أي جزء من هذا التقرير سوى لاستخدامك الشخصي فقط. ولا يجوز لك بصفتك المتلقي أو المستخدم القيام بتعديل أو نسخ أو توزيع أو بث أو عرض أو أداء أو نشر أو ترخيص أو إنشاء أعمال مشتقة أو تحويل أو بيع أو تحقيق ربح أو استخدام أي معلومات أو منتجات أو خدمات تحصل عليها من هذا التقرير بأي شكل آخر لأي أغراض تجارية أو عامة. سواء بالكامل أو جزئياً إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك بروة وشركاته التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.