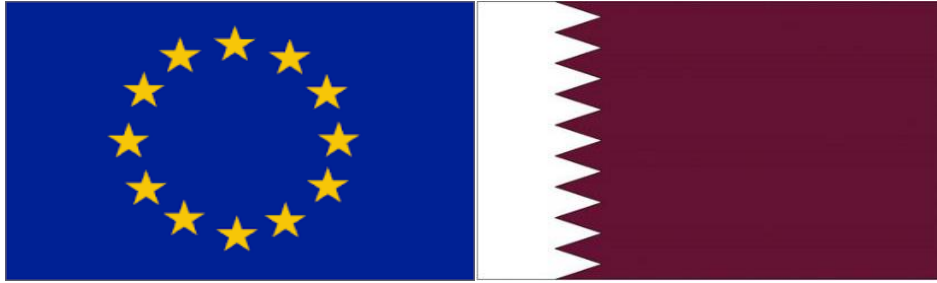


صندوق المستثمر الأول الاتحاد الأوروبي للدخل العقاري



تقرير شهر يناير ٢٠١٨

المحتويات

٣ الملخص التنفيذي
٣ تحديث الصندوق
٣ تقرير الإستثمار
٥ ملخص أداء الصندوق
٦ التطورات المرتبطة بالصندوق
٦ حالة السوق
٧ وضع اليورو
٨ إشعار هام

الملخص التنفيذي

أسست شركة المستثمر الأول صندوق استثمار في العقارات المدرة للعائد في الإتحاد الأوروبي في مطلع العام الماضي (٢٠١٧) بعنوان **صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري** (TFI-EU Property Income Fund أو الصندوق) برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقوم باليورو من قبل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في جزر كايمان. ويتمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية.

يستهدف صندوق الاستثمارات في الأصول التي من المتوقع أن تقدم تدفقات نقدية منتظمة ومستقرة على مدى فترة الاستثمار المتوقعه بنسبة ٦-٧% سنويا ومعدل عائد داخلي بإحتساب التمويل (IRR) بنسبة ٨-١٠% للمستثمرين، وذلك بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف والتوزيعات المحفزة والضرائب المحلية. الإغلاق النهائي للصندوق للاشتراك من المستثمرين هو سبتمبر ٢٠١٨.

تحديث الصندوق

إرتفع اشتراك المستثمرين في صندوق العقارات المدرة للدخل في الإتحاد الأوروبي الى ٢٠,١٤ مليون يورو، التي إستثمرت في ثلاث عقارات - إثنان في ألمانيا و واحدة في باريس - فرنسا. هذا وتجدر أن تفاصيل استثمارات الصندوق:-

تقرير الإستثمار

١ - مبنى المكاتب في نيو-إيسنبورغ، ألمانيا



استحوذ الصندوق على العقار في ٢٨ ديسمبر ٢٠١٧ بعد الإنتهاء بنجاح من العناية الواجبة القانونية والمالية والضريبية. و يستفيد العقار المستحوذ من التدفق النقدي من إيجار طويل الأجل و مستأجر جدير بالثقة وملتزم. ومن المتوقع أن يحقق العقار أرباحا صافية تتراوح ما بين ٦-٧% سنويا للمستثمرين، خلال فترة ال ٦ سنوات للإستثمار، وربما تستفيد من عائد إضافي عند التخارج.

يقع العقار في نيو-إيسنبورغ، وهو موقع مركزي بجوار مطار فرانكفورت ومدينة نيو-إيسنبورغ هي جزء من ثاني أكبر منطقة عريقة في ألمانيا مع مجموع سكان يتجاوز ٥,٨ مليون نسمة. تم بناء المبنى في عام ٢٠١٣، ويوفر مناطق تجارية للإيجار بمعدل ١٢,٥٥٤ متر مربع. و يعتبر العقار أفضل مبنى مكاتب في المدينة منذ بناؤه وفقاً لأعلى المعايير، وحصل على أعلى شهادة (LEED) الذهبية في عام ٢٠١٣ مما يعني أن المبنى يلتزم بالمعايير البيئية.

استحوذ الصندوق على ملكية بنسبة ٥٠ ٪ من العقار من خلال الاستحواذ على أسهم في الشركة الألمانية التي تمتلك العقار. ونسبة ٥٠ ٪ المتبقية مملوكة من قبل شركة إينوفاليس، وهي شركة استثمار عقاري مدرجة في بورصة تورونتو للأوراق المالية وحليف للمستثمر الأول. و يبلغ إجمالي تكاليف عملية الإستحواذ (بما في ذلك مبلغ الشراء) ٣٨,٣ مليون يورو*. وبلغت حصة رأس المال في الصفقة ١٨ مليون يورو والمتبقي تم تحويله من بنك محلي بتكلفة منخفضة و بشروط مفضلة، مما سيعزز عائد الأستثمار.

*ملاحظة: وقد وفر الصندوق جسر تمويل بمعدل ٤,٠٠٠,٠٠٠ يورو (اسس الشريعة) لتغطية النقص في مبلغ الاستثمار.

٢- مبنى المكاتب في شتوتغارت، ألمانيا



استحوذ الصندوق على هذا العقار في ٩ يونيو ٢٠١٧ ومن المتوقع أن ينتج العقار أرباحا بنسبة ٦-٧٪ سنويا صافي للمستثمرين، خلال فترة ال ٥ سنوات القادمة، و من المحتمل الإستفادة من ارباح عند التخرج.

يقع العقار في مركز شتوتغارت، ألمانيا، قريبا من العاصمة، وإن شركة السيارات الألمانية الرائدة – مرسيدس بنز مستأجر اساسي، ويتكون العقار من مبنى مكاتب حديث مع مساحة قابلة للتأجير بحجم ٢٢,٥٦٣ متر مربع و لديه طابق أرضي، ٥ طوابق عليا وطابق اضافي.

وقد استحوذ الصندوق على ملكية بنسبة ٥٠ ٪ من العقار ونسبة ٥٠ ٪ المتبقية مملوكة من قبل شركة إينوفاليس، وهي شركة استثمار عقاري مدرجة في بورصة تورونتو للأوراق المالية وحليف للمستثمر الأول. يبلغ إجمالي تكاليف عملية الإستحواذ (بما في ذلك مبلغ الشراء) ٤٢,٥ مليون يورو. وبلغت حصة رأس المال في الصفقة ١٧,٩ مليون يورو، وتم الحصول على التمويل المتبقي من بنك محلي بشروط مفضلة.

٣- مبنى المكاتب في باننتين، باريس، فرنسا



استحوذ الصندوق على هذا العقار في ١٩ سبتمبر ٢٠١٧ بنسبة ملكية ٥٠٪ من شركة إينوفاليس فرنسا من خلال تطبيق هيكل فعال لتفادي الضرائب. وتم تأمين الصفقة مع وثائق تأمينية قوية، واتفق الصندوق على خيار إمكانية التخارج عن طريق إينوفاليس عند الاستحقاق. هذا وقد استثمر الصندوق ٦ ملايين يورو (التكلفة الشاملة)؛ وعملية الاستحواذ تهدف لتحقيق معدل توزيعات أرباح بنسبة ٦-٧٪ بما يتماشى مع عائدات الصندوق المتوقعة.

و يقع العقار في وسط باننتين، وهي ضاحية تقع في الشمال الشرقي من باريس في قسم سين سانت دينيس (٩٣)، وتلقب بي "المدينة الجديدة للضوء والثقافة والفنون". ويقع العقار على بعد حوالي ٦٥٠ متر من محطة مترو "إغليس - باننتين"، على الخط (٥)، وعلى بعد حوالي ٧٥٠ مترا من محطة باننتين على الخط E ، الذي يوفر للموقع عدة طرق إلى وسط العاصمة باريس. ويتكون العقار من بنايتين تبلغ مساحتهما الإجمالية (القابلة للتأجير) بمساحة ١٣,٣٠٧ متر مربع.

ملخص أداء الصندوق

يوضح الجدول التالي ملخص أداء الصندوق، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

ملخص أداء الصندوق، (في 31 ديسمبر 2017)*

توزيعات الأرباح الثانية (١ أكتوبر ٢٠١٧ - ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) معدل الأرباح ١,٦٤% (٦,٥٠% سنوياً)			مبلغ السحب (يورو)	تاريخ استدعاء رأس المال	جدول السحب
مبلغ توزيعات الأرباح (يورو)	الأرباح الموزعة %	أيام فعالة			
236,539	1.64%	92	14,437,600	٢٦ ابريل ٢٠١٧	دعوة رأس المال الأولى
9,723	1.39%	78	700,000	١٥ أكتوبر ٢٠١٧	دعوة رأس المال الثانية
9,795	0.20%	11	5,000,000	٢١ ديسمبر ٢٠١٧	دعوة رأس المال الثالثة
256,057			20,137,600		إجمالي رأس المال في الصندوق

ملاحظات:

* ومن المتوقع توزيع أرباح عن الإشتراك الثالث مع الربع الأول من ٢٠١٨.

التطورات المرتبطة بالصندوق

انشئ الصندوق في أكتوبر ٢٠١٦ للاستثمار في العقارات المدرة للدخل التي توفر تدفقات نقدية منتظمة ومستقرة في بلدان الاتحاد الأوروبي. و قرر مدير الصندوق تمديد الإغلاق النهائي للصندوق لسنة أخرى؛ أي لشهر سبتمبر ٢٠١٨. وهذا سيمكن الصندوق من تحقيق مقاييس إقتصادية وتوفر أيضا فرصة لنشر رأس مال الجديد بطريقة أكثر كفاءة بعد تحليل دقيق للأصول .

حالة السوق

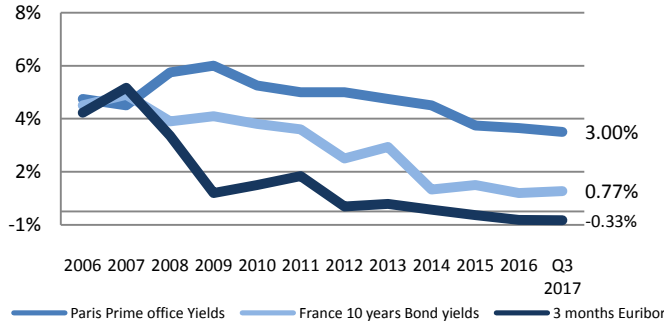
نظرة عامة على سوق العقارات – فرنسا (باريس)

تمكنت باريس استلام الفرصة لاستضافة دورة الالعاب الاولمبية الصيفية ٢٠٢٤ حيث سينصب التركيز على إعادة تطوير الدوائر الخارجية مثل سانت دينيس. ويجري حاليا وضع خطط إنمائية مثيرة لتنشيط هذه الأحياء الطرفية وموقع القرية الأولمبية الجديدة.

مع تحسن الاقتصاد الفرنسي وقطاع المكاتب أخذا في التحسن في الوقت الحالي ومن المتوقع أن يزداد طلب المستأجرين والمستثمرين في عام ٢٠١٨. ومنذ انتخاب الرئيس ماكرون في مايو، اظهرت فرنسا علامات تحسن و ارتفعت معنويات الأعمال وازدادت حركة القطاع الخاص خلال ست سنوات. ومن المتوقع أيضا أن ينمو الاقتصاد الفرنسي بنسبة ١,٦٪ في عام ٢٠١٧ مدفوعا بقوة قطاع خدمات الأعمال.

هذا وارتفعت الإيجارات الرئيسية في المنطقة المركزية للأعمال إلى ٧٧٢ يورو للمتر المربع سنويا خلال النصف الأول بسبب النقص في أصول الفئة أ (العقارات ذات المقام العالي). وتبقى العوائد الرئيسية عند مستوى قياسي منخفض عند ٣٪ في المنطقة المركزية للأعمال . وظلت مستويات الشواغر تتعرض لضغوط في المنطقة المركزية للأعمال و (La Defense) بسبب انخفاض قيم الإنجاز

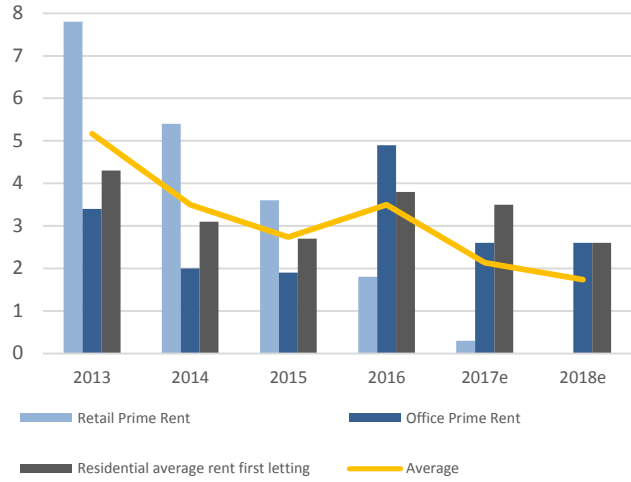
وقد شهد سوق الاستثمار انتشارا للمستثمرين الأجانب من منطقة اليورو غير أن المستثمرين المحليين لا زالوا في المقدمة (٦٣٪). وقد إزداد الطلب على الأصول المتوسطة الحجم (٥٠ مليون يورو - ٢٠٠ مليون يورو)، ولكن في الفترة الأخيرة، إزداد الطلب أيضا بشكل أكبر للأصول ذات الحجم الأصغر.



وانتهى عام ٢٠١٧ بنتيجة جيدة لسوق الاستثمار الفرنسي بالرغم من انخفاضا كبيرا بعد سنتين ممتازتين. ومن الواضح أن الإشارات الاقتصادية في فرنسا، وخاصة فيما يتعلق بتوحيد سوق الإيجار، إيجابية عموما ومطمئنة. كما استفادت شهرة فرنسا في الخارج نتيجة من تأثير رئيس ماكرون الذي عزز الأمل في تجديد مفعول السوق.

نظرة عامة على سوق العقارات- ألمانيا

لا يزال سوق العقارات الألماني يستفيد من التطور الاقتصادي الإيجابي. وقد أدى وضع سوق العمل الممتاز في ألمانيا إلى نمو ملحوظ في عدد الموظفين في المكاتب، إلى جانب زيادة الطلب على مساحة أرضية لا يمكن تلبيتها بشكل كاف. وهنا انه عادل أن نتوقع ارتفاع إيجارات المكاتب في الأجل المتوسط والطويل. ويمثل التوسع المستمر في الاقتصاد الألماني عاملا مهما لسوق العمل. ومع وصول العمالة مرارا وتكرارا إلى مستويات قياسية جديدة، لن تعد مكافحة البطالة امر اساسي و ينصب التركيز بالبدل على النقص المتزايد في عدد العمال. المؤشرات الخاصة بوضع الشركات وثقة المستهلك إيجابية على نحو مماثل و يتزايد تعداد السكان من خلال نسبة العمالة الأجنبية وارتفاع نسبة المواليد. ونظرا لانخفاض عائدات سوق رأس المال، لا يزال العديد من المستثمرين الأجانب يبحثون جهداً لاستثمارات العقارية التي تقدم عوائد أعلى حيث وفر النمو الاقتصادي الكلي في ألمانيا حتى الآن أساسا سليما لسوق العقارات و سيبقى هذا الوضع دون تغيير في الوقت الراهن، ومن المتوقع استمرار التوسع الاقتصادي للفترة القادمة.

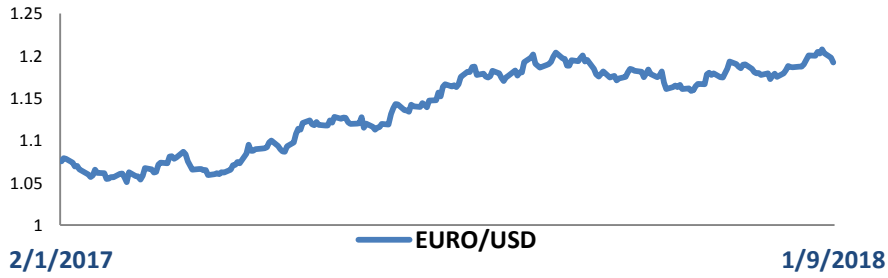


سجل سوق التاجير في شتوتغارت (بما في ذلك لينفلدن - إكتردينجن) نشاط تاجير أعلى من المتوسط في عام ٢٠١٧ (الربع الثالث) مع ما يقرب أكثر من ٢٢٤,٢٠٠ متر مربع تاجير، وهو نتيجة مثيرة للإعجاب التي جاءت في مستوى أقل من المستويات القياسية في العام الماضي (حوالي ٢٦٠,٩٠٠ متر مربع) حيث تمثل ثمانية عقود تاجير وحدها أكثر من نصف المجموع التاجير. انخفض نشاط التاجير.

عدد عقود الإيجار الموقعة بنسبة ١٢,٥٪ على أساس سنوي، مما يعكس تزايد نقص المساحة في سوق تاجير مكاتب شتوتغارت، التي سجلت أدنى مستوى لها في ١٥ عاما مع معدل الشغور عند ٢,١٪ الحالي. وفي الوقت نفسه، دفع الطلب الكبير متوسط الإيجار إلى مستوى قياسي جديد يبلغ ١٣,٤٠ يورو لكل متر مربع.

وضع اليورو

قد ارتفع اليورو بنسبة ١٣٪ مقابل الدولار الأمريكي منذ يناير ٢٠١٦. وقد تعززت العملة خلال العام الماضي 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.



المصدر: Bloomberg، (فبراير ٢٠١٧ إلى ٩ يناير ٢٠١٨)

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 والآراء 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 آراؤنا 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 استنساؤها 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 استدراجا 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.