



شروط الصندوق الرئيسية*

المستثمر الأول	الراعي و مدير الاستثمار
إينوفاليس	مدير العقارات
30.1 مليون يورو	اجمالي الاستثمار
سبتمبر 2018	التاريخ النهائي للاشتراك
3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من التاريخ النهائي للاشتراك	مدة الاستثمار
7-6% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف")	العوائد المستهدفة**
10-8% معدل العائد الداخلي	
تصل الى 70%	القرض المستهدف الى القيمة

ملخص الصندوق

أسس صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري (الصندوق) في عام (2017) برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقيم باليورو من قبل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في جزر كايمان. ويمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية. يمتلك الصندوق حالياً محفظة من أربعة أصول (3 في ألمانيا و 1 في فرنسا).

ملخص العوائد

- نتيجة للعوائد المحققة من أصوله الأربعة، قام الصندوق بدفع أرباحه الرابعة في الربع الثاني من عام 2018 بمعدل سنوي قدره 6.75% صافي سنوياً على مبالغ الاكتتاب التي دفعها المستثمرون والتي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- سيتم توزيع الأرباح التالية في أكتوبر 2018.
- هذا ومن المتوقع أن يواصل الصندوق تقديم عوائد للمستثمرين التي تتماشى مع العوائد المستهدفة كما هو مذكور في مذكرة المعلومات.

توزيعات الأرباح	تاريخ الأرباح	إجمالي رأس المال (يورو)	مبلغ التوزيعات (يورو)	اند توزيعات سنوية
العائد الأول	الربع الثالث 2017	14,437,600	374,908	6.00%
العائد الثاني	الربع الرابع 2017	20,137,600	256,057	6.50%
العائد الثالث	الربع الأول 2018	24,137,600	433,550	6.75%
العائد الرابع*	الربع الثاني 2018	30,137,600	507,179	6.75%

* تم تحويل توزيعات الأرباح المتراكمة للفترة السابقة (1 يناير 2018 - 31 مارس 2018) بقيمة 37.726 يورو للمستثمرين من دعوة رأس المال الخامسة مع توزيعات أرباح الربع الثاني.

محفظة الصندوق

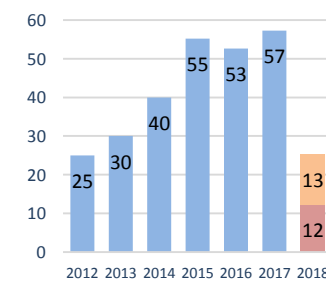
لقد حصلنا على محفظة عالية الجودة لأربع من الأصول بعد إطلاق الصندوق في يناير عام 2017.



حالة السوق العقاري لعام 2018

استثمارات ألمانيا التجارية في النصف الأول من عام 2018

حجم المعاملات التجارية في ألمانيا (مليار يورو)



*الفنادق والمواقع والأراضي الخاصة

- بلغ حجم المعاملات في سوق العقارات التجارية الألمانية حوالي 25.1 مليار يورو وهو تقريباً مطابق للحجم المسجل في فترة السنة السابقة (-1%).
- لا تزال المكاتب مسؤولة عن أعلى حجم للمعاملات
- يبلغ متوسط العائد الأساسي لكافة المدن السبعة القوية 3.24%، ولا يوجد فرق عن الربع السابق.

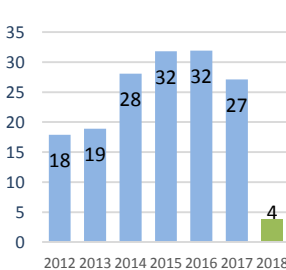
سعر اليورو مقابل الدولار

ارتفعت عملة اليورو مقابل الدولار الأمريكي خلال العام الماضي و في الربع الأول من هذا العام استقرت و تراجعت جزئياً في الربع الثاني. من المحتمل أن يستمر اليورو بمواجهة التقلبات مقابل الدولار الأمريكي خلال الأسابيع القادمة، على الرغم من تخفيف المخاطر السياسية في منطقة اليورو.



استثمارات الفرنسية التجارية في الربع الأول من عام 2018

حجم المعاملات التجارية في فرنسا (مليار يورو)



*الفنادق والمواقع والأراضي الخاصة

- إن الاستثمار في العقارات التجارية ثابت مقارنة بالربع الأول من عام 2017 نظراً لاستثمارات بلغت 3.8 مليار يورو في فرنسا في الربع الأول من عام 2018.
- لا تزال المكاتب فئة الأصول المفضلة لدى المستثمرين: كما بلغت نسبة الاستثمار 78% في الربع الأول وهي زيادة 10% مقارنة بالربع الأول من عام 2017.
- بدأ العائد الأساسي في الوصول إلى مستويات منخفضة جداً، على الرغم من أن الانخفاضات الطفيفة لا تزال متوقعة في 2018.



صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري

تقرير - الربع الثاني

محظة الصندوق



الموقع:
إنغولشتات، ألمانيا

القطاع:
مكاتب

الحجم:
9,858 متر مربع

سنة البناء:
2017

تاريخ الاستلام:
فبراير 2018

مجموع تكاليف المعاملات:
26 مليون يورو

المبلغ المستثمر من الصندوق:
5.8 مليون يورو

نسبة التدين:
57.31%

العائد المستهدف:
6%-7% سنويا

المستأجرين:
TKI Automotive

نسبة التشغيل:
100%

متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:
10 سنين

الموقع:
نيو-إيزنبرغ، ألمانيا

القطاع:
مكاتب

الحجم:
12,554 متر مربع

سنة البناء:
2013

تاريخ الاستلام:
ديسمبر 2017

مجموع تكاليف المعاملات:
40.1 مليون يورو

المبلغ المستثمر من الصندوق:
9 مليون يورو

نسبة التدين:
59.33%

العائد المستهدف:
6%-7% سنويا

المستأجرين:
Arrow Central Europe

نسبة التشغيل:
100%

متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:
5.25 سنين

الموقع:
باريس، فرنسا

القطاع:
مكاتب

الحجم:
13,307 متر مربع

سنة البناء:
1992

تاريخ الاستلام:
سبتمبر 2017

مجموع تكاليف المعاملات:
27.3 مليون يورو

المبلغ المستثمر من الصندوق:
6 مليون يورو

نسبة التدين:
63.15%

العائد المستهدف:
6%-7% سنويا

المستأجرين:
Aref Diamant, Solabia,
SAS Papyrus Group

نسبة التشغيل:
97.35%

متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:
5 سنين

الموقع:
شتوتغارت، ألمانيا

القطاع:
مكاتب

الحجم:
22,560 متر مربع

سنة البناء:
1994 (تم تجديده عام 2014)

تاريخ الاستلام:
يونيو 2017

مجموع تكاليف المعاملات:
40.5 مليون يورو

المبلغ المستثمر من الصندوق:
9.1 مليون يورو

نسبة التدين:
64.51%

العائد المستهدف:
6%-7% سنويا

المستأجرين:
دايملر (Daimler AG)

نسبة التشغيل:
96.3%

متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:
7 سنين

أنوع ميتال
amittal@tfi.com.qa

حسام خربطلي
(+974) 4459 6197

حسام خربطلي
kharbotli@tfi.com.qa

معلومات الاتصال
(+974) 4459 6148

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 يعتقد 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 ضمنى لأي غرض معين وتخلي نفسها من أي ضمانات يمكن استجواؤها بشكل ضمنى، 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 منقولة في هذا التقرير. وتكرر 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 استثنائية 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 المثلقي أو المستخدم القيام بتعديل أو نسخ أو توزيع أو بث أو عرض أو أداء أو نشر أو توزيع أو بث أو نشر 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 جزئيا إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك بروة وشركته التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.