



#### ملخص الصندوق

أسس صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري (الصندوق) في عام (2017) 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. 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 6.70% صافي سنوياً على مبالغ الاكتتاب التي دفعها المستثمرون والتي تتماشى مع العوائد المستهدفة. يتمشى أداء جميع الأصول المستحوذة وفقاً لخطة العمل و سيتم توزيع الأرباح التالية في أكتوبر 2018.

#### الاستثمار

على الرغم من انتهاء تاريخ انتهاء الصندوق (سبتمبر 2018)، إلا أن الصندوق يدرس أصولاً جذابة أخرى في هانوفر ذات عائد جيد والتي ستحسن المحفظة الإجمالية وتوزيع العائدات المتوقعة. هذا والأصل قيد المراجعة ومرحلة العناية الواجبة حيث ان سيودي الحصول على هذا الأصل إلى تعزيز قيمة المحفظة الحالية.

توزيعات الأرباح	تاريخ الأرباح	إجمالي رأس المال (يورو)	مبلغ التوزيعات (يورو)	ائد 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%
العائد الخامس	الربع الثالث 2018	30,137,600	508,954	6.70%

#### شروط الصندوق الرئيسية\*

الراعي و مدير الاستثمار

مدير العقارات

إبنوفاليس

اجمالي الاستثمار

30.1 مليون يورو

مدة الاستثمار

3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من التاريخ النهائي للاشتراك

العوائد المستهدفة\*\*

7-6% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف")  
10-8% معدل العائد الداخلي

القرض المستهدف الى القيمة

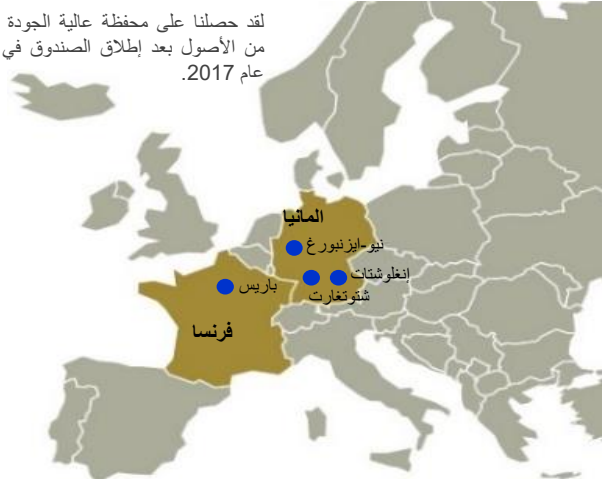
تصل الى 70%

\*لم تقدم سلطة النقد في جزر كايمان أو أي جهة اتحادية أو حكومية أية قرار بشأن صحة أي استثمار في الصندوق، ولم تقدم أي توصية أو تأييد لأي استثمار في الصندوق. الاستثمار في الصندوق يتضمن درجة عالية من المخاطر، ونقص السيولة و قابلية للتحويل، كما انه ايضاً يخضع للقيود المنصوص عليها في العرض أو المستندات الرئيسية ومذكرة المعلومات ولا يتوفر أي نظام تعويض الاستثمارات لأي استثمار في هذا الصندوق.

\*\*تستند العوائد المستهدفة على توقعات ولا يوجد أي ضمان من قبل المدير لتحقيق هذه العوائد. ولذلك، يُنصح المستثمر بالأخذ بالإعتبار في عوامل المخاطر على النحو المبين في مذكرة المعلومات.

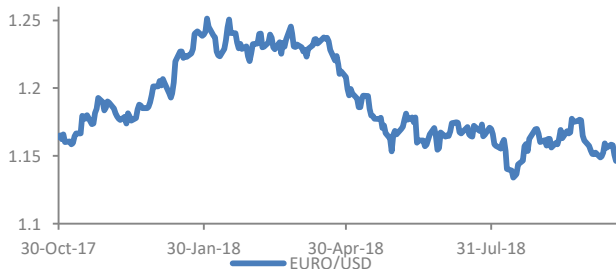
#### محفظة الصندوق

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



#### سعر اليورو مقابل الدولار

ارتفع اليورو مقابل الدولار إلى 1.25 خلال العام الماضي، ثم عاد إلى نفس المستوى الذي كان عليه قبل عام حول 1.15.

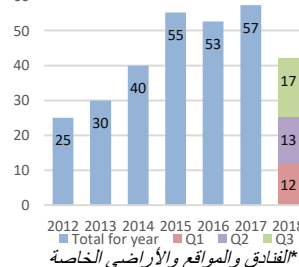


#### حالة السوق العقاري لعام 2018

##### استثمارات ألمانيا التجارية في الربع الثالث من عام 2018

حجم المعاملات التجارية في ألمانيا 2012 - 2018

(مليار يورو)

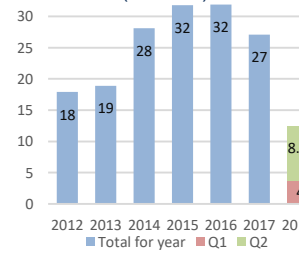


- ارتفع حجم المعاملات في سوق العقارات التجارية الألمانية بنسبة 8% على اساس سنوي ليعادل حوالي 42 مليار يورو في الأشهر التسع الأولى من 2018.
- لا تزال المكاتب مسؤولة عن أعلى حجم للمعاملات بنسبة تقارب 45%.
- يبلغ متوسط العائد الأساسي لكافة المدن السبعة القوية 3.20% مقترناً بالربع السابق بمعدل 3.24%.

##### استثمارات الفرنسية التجارية في النصف الأول من عام 2018

حجم المعاملات التجارية في فرنسا 2012 - 2018

(مليار يورو)



- مع استثمار 12.5 مليار يورو في العقارات التجارية الفرنسية في النصف الأول من عام 2018، ارتفع سوق الاستثمار الفرنسي بنسبة 27%.
- لا تزال المكاتب فئة الأصول المفضلة لدى المستثمرين: كما بلغت نسبة الاستثمار 68% في النصف الأول.
- بدأ العائد الأساسي في الوصول إلى مستويات منخفضة جداً، ولكنها لا تزال تقدم ميزة مقاومة بعائد السندات بنسبة 2.35%.

\*الفنادق والمواقع والأراضي الخاصة



**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 التدئين عند الاستحواذ:**  
57.31%

**العائد المستهدف:**  
6%-7% سنويا

**المستأجرين:**  
TKI Automotive

**نسبة التشغيل:**  
100%

**متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:**  
10 سنين

**الموقع:**  
نيو-إيزنبروغ، 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 التدئين عند الاستحواذ:**  
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 التدئين عند الاستحواذ:**  
63.15%

**العائد المستهدف:**  
6%-7% سنويا

**المستأجرين:**  
Solabia,  
SAS Papyrus Group

**نسبة التشغيل:**  
97.35%

**متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:**  
6.63 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 التدئين عند الاستحواذ:**  
64.51%

**العائد المستهدف:**  
6%-7% سنويا

**المستأجرين:**  
دايملر (Daimler AG)

**نسبة التشغيل:**  
96.3%

**متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:**  
7 سنين

**انوح ميتال**  
amittal@tfi.com.qa

**انوح ميتال**  
(+974) 4459 6197

**حسام خربطلي**  
kharbotli@tfi.com.qa

**حسام خربطلي**  
(+974) 4459 6148

**معلومات الاتصال**

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 منصوصة 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 استمرار 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 استنادا 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 بصفك الملتقي 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 جزئيا إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. إن يتحمل بنك بروة وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.