



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 مسئولية محدودة في جزر كايمان. ويمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية. هذا و اعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018، استحوذ الصندوق على 5 عقارات (4 في ألمانيا وواحدة في باريس). تم الإغلاق النهائي لأخر عملية استحواذ التي كانت مكتب حديث يقع في هانوفر في ألمانيا في 22 يناير 2019.

بلغ مبلغ اشتراك الصندوق (التراكمي) في تاريخ الإغلاق النهائي 38.6 مليون يورو وستكون مساهمة المستثمرين من حيث مبالغ اشتراكهم موزعة عبر الأصول الخمسة المستحوذة وسيتم توزيع العائدات من الدخل الإجمالي من جميع الأصول.

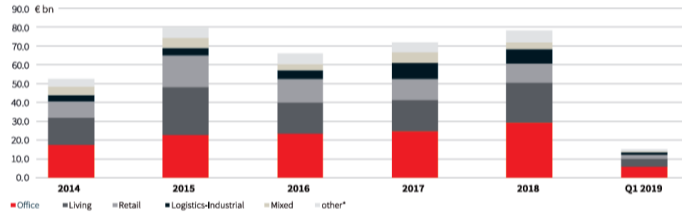
ملخص العوائد

- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الرابع لسنة 2018 في شهر مارس 2019 بمعدل سنوي قدره 6.75% على مبالغ الإكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الإجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 3.2 مليون يورو في 31 مارس 2019.
- يستهدف توزيع الأرباح التالية في يوليو 2019.

توقعات السوق العقاري في أوروبا

ألمانيا

حجم المعاملات حسب فئة الأصول الرئيسية



- تم بيع عقارات بقيمة تقارب 15.3 مليار يورو من يناير إلى مارس، مما يمثل انخفاضاً بنسبة 22% مقارنة بنفس الفترة من عام 2018 بسبب عدم وجود صفقات محفظة كبيرة. بلغت قيمة العقارات المستخدمة حصرياً لأغراض تجارية 11.3 مليار يورو. هذا وقد واصل المستثمرون بالتركيز على العقارات المكتبية والتي تمثل حصة 38%.

- انخفض متوسط العائد على المكاتب الرئيسية مرة أخرى بشكل بسيط بمقدار 5 نقاط أساس ليصل إلى 3.06% مقارنة بالربع السابق، وبنسبة 20 نقطة في مدة 12 شهراً. بالإضافة إلى ذلك استمر ضغط العائد أيضاً في أفضل العقارات في الأسواق الفرعية خارج المواقع الرئيسية وانخفض العائد الإجمالي إلى أدنى مستوى له في عشر سنوات عند 3.41%.

- أدى استمرار ضغط العائد في الربع الأول إلى جانب زيادة أخرى في أسعار الإيجارات بنسبة 12.9% على أساس سنوي إلى زيادة كبيرة في قيمة للمكاتب.

فرنسا

- واصل سوق الاستثمار في منطقة باريس الكبرى، الذي كان نشطاً في السنوات الأخيرة أداءه الجيد بالربع الأول من عام 2019، حيث بلغت الاستثمارات حوالي 2.4 مليار يورو وهي أعلى بنسبة 17% من المتوسط على المدى الطويل.

- لا زالت العوائد الأساسية مستقرة في الربع الأول من عام 2019 لفئات الأصول المتواجدة في منطقة باريس الكبرى. يوفر العائد على العقارات من 3.00% في منطقة باريس الكبرى علاوة مخاطرة تبلغ 268 نقطة أساس مقارنة بسعر الفائدة الخالي من المخاطر.

شروط الصندوق الرئيسية*

الراعي و مدير الاستثمار المستثمر الأول

مدير العقارات إبنوفاليس

اجمالي الاستثمار 38.6 مليون يورو

مدة الاستثمار 3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من التاريخ الإفتتاح النهائي

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 للتفويض 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

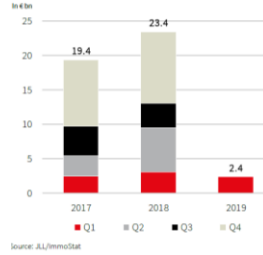


سعر اليورو مقابل الدولار

انخفض اليورو قليلاً مقابل الدولار خلال الربع الأخير الى 1.12 نظراً لتحديات البيئة الخارجية والنمو الضعيف في اقتصاد الإتحاد الأوروبي.



حجم الاستثمار الإجمالي



Source: AJI/ImmStat



القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
الحجم	22,560 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	64.51%
سنة البناء	1994 (تم تجديده عام 2014)	المستأجرين	دايملر (Daimler AG)
مجموع تكاليف المعاملات:	40.5 مليون يورو	نسبة التشغيل:	96.3%
المبلغ المستثمر من الصنوق	9.1 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	7 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	سبتمبر 2017
الحجم	13,307 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	63.15%
سنة البناء	1992	المستأجرين	Solabia, SAS Papyrus Group
مجموع تكاليف المعاملات:	27.3 مليون يورو	نسبة التشغيل:	97.35%
المبلغ المستثمر من الصنوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	6.63 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2017
الحجم	12,554 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	59.33%
سنة البناء	2013	المستأجرين	Arrow Central Europe
مجموع تكاليف المعاملات:	40.1 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	9 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	5.25 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	فبراير 2018
الحجم	9,858 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	57.31%
سنة البناء	2017	المستأجرين	TKI Automotive
مجموع تكاليف المعاملات:	26 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	10 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2018
الحجم	11,527 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	60%
سنة البناء	2000	المستأجرين	بنك نورد
مجموع تكاليف المعاملات:	27 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	8.5 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	11.3 سنين

شتوتغارت، ألمانيا



باريس، فرنسا



نيو-إيزنبرغ، ألمانيا



تغولشتات، ألمانيا



هانوفر، ألمانيا



معلومات الاتصال

حسام خربطلي

(+974) 4459 6148

kharbotli@tfi.com.qa

انوج ميتال

(+974) 4459 6197

amittal@tfi.com.qa

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 والبيانات 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 فتحتها 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 استنتاجها 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 استباقية 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 استناداً 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 بالكل أو جزئياً إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك بروه وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.