



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. ويتمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية. هذا واعتباراً 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. مع العلم بوجود قرض مستهدف إلى القيمة يصل إلى 60%.

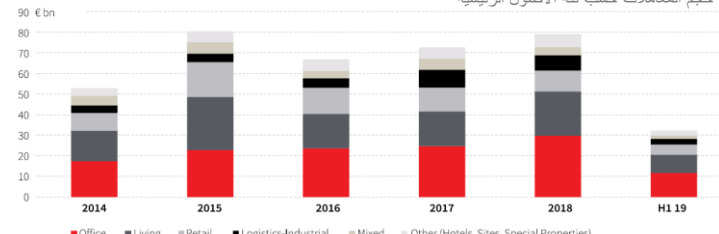
ملخص العوائد

- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الثالث لسنة 2019 في شهر أكتوبر 2019 بمعدل سنوي قدره 6.65% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الإجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 4.5 مليون يورو في الربع الثالث من 2019.
- يستهدف توزيع الأرباح التالية في يناير 2020.

توقعات السوق العقاري في أوروبا

ألمانيا

حجم المعاملات حسب فئة الأصول الرئيسية



- بعد بداية بسيطة في الربع الأول من العام الجاري حين بلغ حجم العقارات السكنية 15.2 مليار يورو، أظهر سوق الاستثمار مرة أخرى جانبه المرن خلال الربع الثاني حيث بلغ حجم العقارات السكنية 17 مليار يورو. هذا وبلغ إجمالي حجم المعاملات بين يناير ونهاية يونيو 2019 حوالي 32.2 مليار يورو، أي أقل بنسبة 12% عن نفس الفترة من عام 2018 على الرغم من أن عدد المعاملات المنجزة في الربع الثاني انخفض بنسبة تقارب 30% مقارنة مع الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2019. وهذا يشير إلى أن حجم المعاملات الكبيرة كان لها تأثير منخفض على النتيجة النهائية.
- لم يتغير متوسط العائد في فئة المكاتب الرئيسية (أي بنسبة 3.06%) مقارنة بالربع السابق على الرغم من انخفاضه بمقدار 12 نقطة أساس على أساس سنوي. ومع ذلك، ستبقى العوائد تحت الضغط بسبب طلب المستثمرين وتطوير السندات الحكومية كاستثمارات بديلة "خالية من المخاطر" وزيادة متوقعة في الإيجارات.

فرنسا

- عاد سوق الاستثمار في منطقة باريس الكبرى إلى متوسط أرقام الأداء التي شهدناها في النصف الأول من عام 2000. هذا وتم تداول ما يزيد عن 1.1 مليون متر مربع في النصف الأول من عام 2019، أي أقل بنسبة 19% مقارنة بالنصف الأول من عام 2018 والذي كان الأكثر نشاطاً منذ عام 2006-2007.
- انخفضت عوائد المكاتب الرئيسية في العديد من الأسواق الفرعية في منطقة باريس الكبرى بعد الاستقرار لعدة فصول. يوفر العائد على العقارات من 2.75% في منطقة باريس الكبرى علاوة مخاطرة تبلغ 275 نقطة أساس مقارنة بسعر الفائدة الخالي من المخاطر.

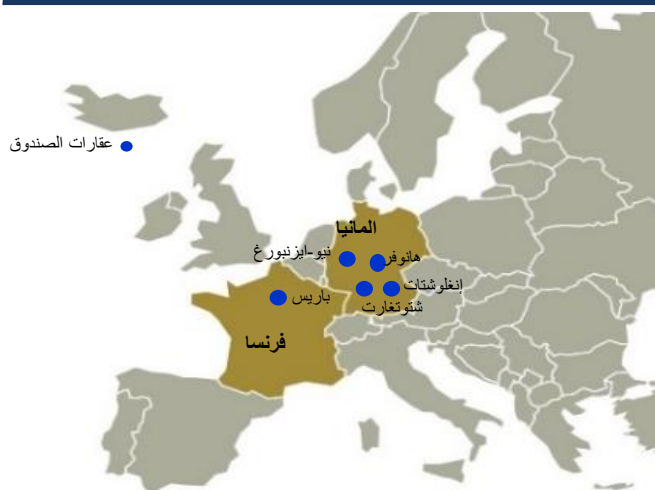
شروط الصندوق الرئيسية*

المستثمر الأول	الراعي و مدير الاستثمار
إينوفاليس	مدير العقارات
38.6 مليون يورو	إجمالي الاستثمار
31 ديسمبر 2018	تاريخ الإغلاق النهائي
3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من التاريخ الإقفال النهائي	مدة الاستثمار
6-7% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف")	العوائد المستهدفة **
8-10% معدل العائد الداخلي	القرض المستهدف إلى القيمة
تصل إلى 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 تأكيد لأي استثمار في الصندوق. الاستثمار في الصندوق يتضمن درجة عالية من المخاطر، ونقص السيولة وقابلية للتحويل، كما أنه أيضاً يخضع للقيود المنصوص عليها في العرض أو المستندات الرئيسية ومذكورة المعلومات ولا يتوفر أي نظام تعويض الاستثمارات لأي استثمار في هذا الصندوق.

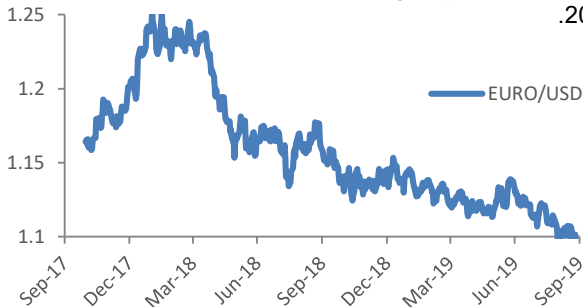
**تستند العوائد المستهدفة على توقعات ولا يوجد أي ضمان من قبل المدير لتحقيق هذه العوائد. ولذلك، يُنصح المستثمر بالأخذ بالإعتماد على عوامل المخاطر على النحو المبين في مذكرة المعلومات.

محفظة الصندوق

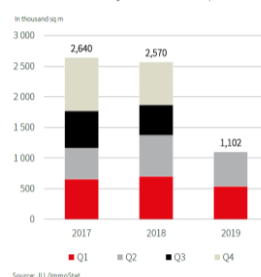


سعر اليورو مقابل الدولار

يستمر اليورو في الضعف بسبب البيئة الاقتصادية الصعبة والمخاوف المرتبطة في النمو في منطقة اليورو إلى جانب عوامل التغير في التجارة مع الولايات المتحدة. أنهى اليورو عند 1.09 في الربع الثالث من 2019، بانخفاض 5% عن 31 ديسمبر 2018.



حجم الاستثمار الإجمالي





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

جون اوبيلو

(+974) 4459 6138

jobilo@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 فئاعها 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 تضمن 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 تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية 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 بتضمن 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 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.